



COMUNE DI GAETA

Provincia di Latina

DIPARTIMENTO RIQUALIFICAZIONE URBANA

ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI BENI IMMOBILI COMUNALI SITI NEL COMUNE DI GAETA

CAPITOLATO GENERALE DI GARA

Il giorno **07- Aprile- 2016** alle ore 11,00 avrà luogo, in esecuzione della determinazione n.143/RU del 22.12.2015 di indizione ai sensi del vigente “Regolamento per le alienazioni del patrimonio immobiliare” approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 07 del 29.01.2010, l’asta pubblica con il metodo del massimo rialzo sul valore di stima per l’alienazione dei seguenti cespiti a destinazione residenziale, di proprietà del comune di Gaeta:

DESCRIZIONE IMMOBILI IN VENDITA

Ubicazione, dati catastali e stima del valore di mercato redatta dal competente ufficio e di cui alla nota prot.2536/Urb. del 09.06.2015:

| Indirizzo | foglio | particella | Sub. | Sup. cat. totale mq. | Valore a base d’asta €. |
|---|--------|-------------|----------|----------------------------|----------------------------|
| Salita della Civita n.1 piano 2 | 37 | 301 305 | 3 12 | 141 | 258.447,35 |
| Salita della Civita n.1 piano 2 | 37 | 305 2230 | 13 11 | 76 | 143.085,00 |
| Salita della Civita n.1 piano 2 | 37 | 2230 | 12 | 95 | 152.065,23 |
| Salita della Civita n.1 piano 3 | 37 | 2230 | 13 | 156 | 371.163,70 |
| Vico della Sorresca n.6 piani t. e 1 | 37 | 35 298 | 14 16 | 203 | 323.777,00 |

La seduta di gara, presieduta dal Dirigente Dipartimento Riqualificazione Urbana, si terrà presso gli uffici del Dipartimento Riqualificazione Urbana del Comune di Gaeta in Piazza XIX Maggio, 10

Art. 1

(Informazioni sugli immobili)

1- IMMOBILE sito in Gaeta – Salita della Civita n. 1

Piano Secondo

L’immobile della superficie catastale di mq. 141 , censito al C.F. del Comune di Gaeta al Foglio 37 Particella 301 sub. 3 e Part. 305 sub. 12 – categoria A02 – classe 02 - consistenza catastale vani 6- è costituito da n. 2 stanze, angolo cottura, tinello passante, disimpegno e wc. Si presenta in uno stato di conservazione mediocre.

Stato: locato

2- IMMOBILE sito in Gaeta - Salita della Civita n. 1

Piano Secondo



COMUNE DI GAETA

Provincia di Latina

DIPARTIMENTO RIQUALIFICAZIONE URBANA

L'immobile della superficie catastale di mq. 76 è censito al C.F. del Comune di Gaeta al Foglio 37, Particella 305 Sub 13 e Part. 2230 sub. 11- categoria A02 – classe 02– consistenza catastale vani 4.- E' costituito da n.1 stanza, tinello angolo cottura e disimpegno. Il Wc ed un ripostiglio sono situati nel corridoio condominiale dal quale hanno accesso. Si presenta in uno stato di degrado.

Stato: locato

3- IMMOBILE sito in Gaeta - Salita della Civita n. 1

Piano Secondo

L'immobile della superficie catastale di mq 95 è censito al C.F. del Comune di Gaeta al Foglio 37 Particella 2230 Sub 12 – categoria A02 – classe 02 – consistenza catastale vani 4 -è costituito da n. 2 stanze angolo cottura, disimpegno, wc e ripostiglio posto nel corridoio condominiale. Si presenta in uno stato di conservazione mediocre.

Stato: locato

4- IMMOBILE sito in Gaeta - Salita della Civita n. 1

Piano Terzo

L'immobile della superficie catastale di mq. 141 è censito al C.F. del Comune di Gaeta al Foglio 37 Particella 2230 Sub 13 – categoria A/2 - classe 02 – consistenza catastale vani 6 è costituito da n. 3 stanze, cucina, disimpegni, ripostiglio e terrazzo. Lo stato di conservazione è ottimo essendo stati effettuati recenti lavori di manutenzione straordinaria.

Stato: locato

5- IMMOBILE sito in Gaeta – Vico della Sorresca n. 6

Piano Terra e Primo

L'immobile della superficie catastale di mq 203 è censito al C.F. del Comune di Gaeta al Foglio 37 Part. 305 sub.14 e Part. 298 sub. 16– categoria A/2 - classe 02 - consistenza catastale vani 4 -è costituito da n. 4 stanze, locale di sgombro, cucina, n.2 wc, terrazzo. Si presenta allo stato di conservazione mediocre.

Stato: locato

MODALITA' DI VENDITA

La vendita è effettuata a corpo e non a misura, l'alienazione avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i singoli immobili, con tutte le relative dipendenze, aderenze, accessioni, servitù attive e passive, affermative e negative, continue e discontinue, apparenti e non apparenti, note ed ignote e con tutte le relative azioni.

Le planimetrie degli immobili oggetto di vendita possono essere visionate presso l'Ufficio Espropri del Dipartimento Riqualificazione Urbana del Comune di Gaeta.

PREZZO A BASE DI GARA:

Il prezzo a base di gara dei singoli immobili è quello indicato nel sopraindicato prospetto.



COMUNE DI GAETA

Provincia di Latina

DIPARTIMENTO RIQUALIFICAZIONE URBANA

Ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 633/72 alle presenti cessioni non si applica l'Imposta di Valore Aggiunto (IVA) in quanto trattasi di attività istituzionale delle Amministrazione relativa alla gestione del proprio patrimonio.

Art. 2

(Sistema di gara - aggiudicazione)

La gara si terrà con il metodo dell'asta pubblica per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base sopraindicato e saranno ammesse solo offerte con rialzo minimo del 2% del prezzo a base di gara.

La Commissione procederà all'aggiudicazione in favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa ed il cui prezzo risulterà migliore a quello fissato dall'Amministrazione quale base di gara. In caso di offerte di pari importo si procederà all'aggiudicazione secondo quanto disposto dal Regolamento approvato con deliberazione di c.c. n. 7 del 29.01.2010.

Art. 3

(Offerta)

I concorrenti per essere ammessi alla gara dovranno presentare l'offerta, in lingua italiana, debitamente sottoscritta, redatta utilizzando il modello allegato al presente atto sotto la lettera "A" da rendersi in bollo da € 16,00 contenente le seguenti indicazioni:

- a) il nome e cognome dell'offerente codice fiscale e/o partita IVA;
- b) il luogo e la data di nascita dell'offerente;
- c) l'indicazione dell'immobile che si vuole acquistare e della somma che si intende offrire scritta in cifre ed in lettere.

La somma offerta deve intendersi al netto di ogni e qualsiasi spesa concernente il perfezionamento di tutte le procedure contrattuali.

Se il concorrente agisce in nome di una ditta o di una società dovrà specificatamente indicarlo nell'offerta e fornire la prova, mediante idonea documentazione, della legale rappresentanza e del mandato ricevuto.

L'offerta dovrà essere chiusa in apposita busta sigillata; tale busta non dovrà contenere altra documentazione e dovrà recare all'esterno il nome del mittente e la dicitura sotto riportata:

“ASTA PUBBLICA DEL GIORNO _____
IMMOBILE SITO IN GAETA ALLA VIA _____
INDIVIDUATO IN CATASTO AL NCEU FOGLIO N.37
PARTICELLA _____ SUB. _____”.

Nessuno può partecipare all'asta se non avrà presentato a garanzia della sua offerta, a titolo di deposito cauzionale provvisorio ex artt. 54 e 75 del R.D. 827/24,



COMUNE DI GAETA

Provincia di Latina

DIPARTIMENTO RIQUALIFICAZIONE URBANA

assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Gaeta il cui importo sia pari al 10% del valore a base d'asta dell'immobile per il quale si intende concorrere.

Art. 4 **(Documentazione)**

La busta chiusa e sigillata contenente l'offerta, predisposta come stabilito al precedente art. 3, dovrà poi essere inserita in altro plico più grande unitamente alla documentazione sotto elencata:

- a) **cauzione** mediante assegno circolare non trasferibile intestato a Comune di Gaeta, dell'importo corrispondente al 10% del valore dell'immobile a base d'asta;
- b) **dichiarazione sostitutiva** ai sensi del D.P.R. 445/2000, dalla quale risulti che il concorrente ha preso visione delle condizioni contenute nel bando di gara, che il medesimo ha preso chiara e completa conoscenza della consistenza dell'immobile, che lo ha giudicato di valore tale da consentirgli l'offerta che presenta. Tale dichiarazione dovrà essere resa esclusivamente dall'offerente e debitamente sottoscritta con firma autenticata, o in alternativa con firma priva di autentica purché venga allegata copia fotostatica di valido documento di riconoscimento ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e successive modificazioni;
- c) nel caso di partecipazione di ditte, **certificato in originale rilasciato dal Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A.**, ovvero dichiarazione sostitutiva, resa esclusivamente dal legale rappresentante, senza necessità di autenticazione, ed attestante che la ditta non si trova in stato fallimentare, di liquidazione, cessazione di attività, concordato preventivo o in qualsiasi altra situazione equivalente, secondo la legislazione italiana, per l'ultimo quinquennio o dalla data della sua costituzione e che non è altresì in corso alcuna delle suddette procedure. Tale certificato di data non anteriore a mesi sei rispetto a quella fissata per la gara, dovrà contenere:
 - per le ditte individuali: il nominativo del titolare;
 - per le società in nome collettivo o per le cooperative: quello dei soci;
 - per le altre società: quello delle persone designate a rappresentarle e ad impegnarle legalmente;
 - per le società commerciali o cooperative o consorzi di cooperative costituiti in forma di capitale, la certificazione dovrà riguardare le società, le cooperative od i consorzi;
- d) Il concorrente personalmente interessato, il titolare di ditta individuale, i soci di società cooperative od in nome collettivo, i soci accomandatari delle società in accomandita ed i rappresentati legali degli altri tipi di società dovranno produrre **certificato originale in bollo del Casellario Giudiziale** in data non anteriore a sei mesi rispetto a quella fissata per l'asta, ovvero dichiarazione sostitutiva a norma della normativa vigente, senza necessità di autenticazione, dalla quale risulti che gli interessati non abbiano riportato condanna, con sentenza passata in giudicato, per delitti che incidano gravemente sulla loro moralità professionale o che comportano la sanzione accessoria dell'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- e) **procura speciale** in originale o copia autenticata (ove occorra), nelle modalità di cui al successivo art. 7.



COMUNE DI GAETA
Provincia di Latina
DIPARTIMENTO RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nel caso in cui l'offerta sia presentata per persona da nominare, la persona dichiarata, ovvero il titolare o legale rappresentante della Ditta dichiarata, dovrà produrre la documentazione di cui ai punti b), c), d) all'atto dell'accettazione della nomina.

In luogo della documentazione di cui ai suddetti punti b), c), d), potrà essere presentata dichiarazione sostitutiva compilando i modelli appositamente allegati al presente bando di gara, allegato "B" (da utilizzarsi per i concorrenti personalmente interessati o che presentano l'offerta per conto di una persona fisica o per persona da nominare) ovvero allegato "C" (da utilizzarsi qualora l'offerta venga presentata per conto di una Società/Ditta).

Anche il plico più grande, contenente la documentazione sopra detta e la busta in cui è racchiusa l'offerta, dovrà essere regolarmente chiuso e sigillato e dovrà contenere all'esterno il nome del mittente e la dicitura sotto riportata:

“ASTA PUBBLICA DEL GIORNO _____
IMMOBILE SITO IN GAETA ALLA VIA _____
INDIVIDUATO IN CATASTO AL NCEU FOGLIO N.37
PARTICELLA _____ SUB. _____”.

Art. 5
(Presentazione del plico - modalità)

Il suddetto plico sigillato con le modalità indicate nei precedenti articoli, e indirizzato al Comune di Gaeta, Piazza XIX Maggio 10 - Cap.04024 – Gaeta (Lt) dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo dell'Ente entro e non oltre le ore **12,00** del giorno 04.04.2016, per posta a mezzo piego raccomandato ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata o anche a mano presso l'Ufficio Protocollo che ne rilascerà apposita ricevuta. La presentazione del plico entro il termine utile sopra specificato rimane ad esclusivo rischio del concorrente, con esonero dell'Ente da ogni e qualsiasi responsabilità per i casi dell'eventuale tardivo o mancato recapito.

Art. 6
(Cause di esclusione)

Le offerte pervenute in ritardo **non** saranno prese in considerazione anche se sostitutive o integrative di offerte precedenti e **non** saranno ammessi reclami per quelle non pervenute o pervenute in ritardo a causa di disguidi postali o altri disguidi.

Non è consentita la presentazione di più offerte per lo stesso bene da parte del medesimo soggetto sono altresì previste a **pena di esclusione** le seguenti modalità di presentazione dell'offerta:

- a) il plico più grande non reca all'esterno la dicitura sopra indicata e l'indicazione del mittente;
- b) il plico più grande non è chiuso e non è controfirmato sui lembi di chiusura;
- c) l'offerta economica non è contenuta in busta interna chiusa;
- d) mancanza o irregolarità della documentazione prevista ai precedenti art. 3 e 4.



COMUNE DI GAETA

Provincia di Latina

DIPARTIMENTO RIQUALIFICAZIONE URBANA

Ai sensi dell'art. 72 del R.D. 827/24 non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria od altrui.

Art. 7

(Offerte per procura e per persona da nominare)

Per l'alienazione dei beni immobili sono ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare con le modalità previste all'art. 81 del R.D. 23.5.1924 n. 827. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico, o per scrittura privata con firma autenticata da notaio, e sarà unita al verbale d'asta.

Allorché le offerte sono presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

L'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta e questa dovrà accettare la dichiarazione, o all'atto dell'aggiudicazione firmandone il verbale o, al più tardi, nei tre giorni successivi, mediante atto pubblico o con firma autenticata da notaio. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario.

Il deposito a garanzia dell'offerta dovrà essere intestato all'offerente.

In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare, sarà sempre garante solidale della medesima, anche dopo che è stata accettata la dichiarazione.

I depositi eseguiti dall'aggiudicatario rimangono vincolati, nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da dichiarare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione.

Art. 8

(Norme e avvertenze)

Se non verranno presentate offerte, ovvero se nessuna delle offerte presentate raggiungerà il prezzo minimo stabilito, la gara verrà dichiarata deserta.

Si procederà all'aggiudicazione della gara anche in presenza di una sola offerta purché riconosciuta valida e regolare.

Se in un'offerta vi sarà discordanza tra l'indicazione in cifre e quella in lettere, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione.

Nel caso di due o più offerte uguali si procederà immediatamente ad una licitazione fra i concorrenti che avranno fatto le menzionate offerte; ove però essi od uno solo di essi non siano presenti la sorte deciderà chi debba essere l'aggiudicatario.

L'aggiudicazione diverrà definitiva a seguito di formale approvazione del verbale di gara.

Art. 9

(Stipula del contratto)

Chiusa la gara, il deposito cauzionale sarà restituito agli offerenti non rimasti aggiudicatari entro 10 giorni lavorativi, mentre quello dell'aggiudicatario sarà trattenuto in conto deposito, secondo quanto sopra precisato, ai sensi dell'art. 83 del R.D. 827/24.



COMUNE DI GAETA

Provincia di Latina

DIPARTIMENTO RIQUALIFICAZIONE URBANA

Il verbale di aggiudicazione vincola ed obbliga l'aggiudicatario ad ogni effetto di legge, mentre il Comune di Gaeta rimarrà obbligato ad esecutività del provvedimento di recepimento del suddetto verbale.

L'aggiudicatario sarà chiamato, entro **10 giorni** dalla notifica dell'approvazione del verbale di aggiudicazione, alla stipula del contratto, in data da concordarsi tra le parti, presso la segreteria generale dell'Ente.

Saranno a carico dell'acquirente/i le spese di rogito, l'imposta di registro, le relative volture e trascrizioni, e ogni altra spesa inerente alla compravendita.

Al momento della stipula del contratto l'aggiudicatario dovrà corrispondere, in unica soluzione, mediante assegni circolari non trasferibili intestati al proprietario "Comune di Gaeta" l'importo di aggiudicazione detratto quanto già depositato a titolo di cauzione.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non provveda a tale versamento o nel caso in cui l'aggiudicatario non stipuli l'atto nel termine determinato dall'Amministrazione, si procederà, con apposita determinazione, da notificare all'interessato, alla revoca dell'aggiudicazione ed all'incameramento del deposito cauzionale presentato a garanzia dell'offerta, ferma restando ogni eventuale altra azione di risarcimento danni da parte del Comune di Gaeta. In tal caso l'Ente avrà facoltà di procedere a nuovo pubblico incanto con spese a totale carico dell'aggiudicatario stesso, che perderà altresì il deposito cauzionale.

Le parti contraenti eleggeranno domicilio presso il Comune di Gaeta.

Per quanto non espressamente previsto dal presente capitolato, si rinvia alla normativa vigente.

Art. 10

(Tutela della privacy)

Ai sensi della L.196/03 si comunica che il trattamento dei dati personali avviene per l'espletamento dei soli adempimenti connessi alla procedura di cui al presente bando e nella piena tutela dei diritti e della riservatezza delle persone.

Art. 11

(Responsabilità del procedimento - chiarimenti ed informazioni)

Per tutto quanto non contenuto nel presente disciplinare si rimanda a quanto disposto, in merito, dal Regolamento per l'alienazione dei beni comunali approvato con deliberazione di C.C. n. 07 del 29.01.2010.

Il responsabile del procedimento è l'arch. Roberto Guratti dirigente del Dipartimento Riqualificazione Urbana. Informazioni e copia del bando possono essere reperite presso l'Ufficio Espropri del citato Dipartimento tel. 0771-469432

Gaeta lì

F.to IL DIRIGENTE DEL DIPARTIMENTO
RIQUALIFICAZIONE URBANA
Arch. Roberto Guratti