



COMUNE DI CAPOTERRA

Città Metropolitana di Cagliari

Settore N.11 – Servizi Tecnologici e Gestione del Patrimonio

AVVISO D'ASTA PUBBLICA

*Per la vendita degli immobili siti nella via Montello
identificati al N.C.E.U. al Foglio 5 particella 2113 sub. 7-8-11-12*

Il Comune di Capoterra, con sede in via Cagliari 91, in esecuzione:

- alla Delibera di Consiglio Comunale n.103 del 27/12/2023 "Approvazione Programma Valorizzazione e Alienazione Immobili Comunali - Triennio 2023-2025";
- alla Determinazione n.494 del 31/05/2024, di approvazione del presente bando;

RENDE NOTO CHE

Intende procedere mediante asta pubblica alla vendita dei seguenti immobili, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, di proprietà del Comune di Capoterra.

Art. 1 – DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI IN VENDITA

I beni oggetto di asta sono parte di un fabbricato articolato su tre livelli fuori terra e un piano seminterrato.

L'edificio nel suo complesso risulta di forma rettangolare ha struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio tipo Poroton finite con intonaco civile, nell'insieme si presenta in normale stato d'uso.

L'intero corpo di fabbrica prevedeva la costruzione di 12 appartamenti disposti su due corpi gemelli, dotati ciascuno di una cantinola al piano seminterrato, quattro magazzini e un cortile interno comune dove erano ubicati i posti auto.

La porzione del corpo di fabbrica che ospita le 4 unità residenziali oggetto di asta, ha accesso dal civico 6/B della via Montello, ed è costituita da un totale di 6 appartamenti, due per piano, con relative cantine di pertinenza al piano seminterrato, oltre due magazzini al piano seminterrato e da un vano scala comune. Le unità oggetto di asta sono poste al piano primo e secondo.

L'ascensore posto nel cortile interno collegava i tre livelli del fabbricato attraverso i tre appartamenti localizzati a destra dell'ingresso principale. L'accesso all'ascensore avveniva da tre disimpegni, che nel progetto originale individuavano l'angolo cottura degli appartamenti, e attualmente sono utilizzati come ripostiglio. Non essendo possibile l'utilizzo in comune dell'ascensore esso non è da considerarsi compreso nella compravendita degli immobili.

DISTRIBUZIONE INTERNA

- 1) L'appartamento al primo piano, individuato con il sub 7, è costituito da un ingresso soggiorno con annesso un ripostiglio, che nel progetto originale era la cucina, un disimpegno, due camere, un bagno e due balconi, uno sulla via Montello e uno prospiciente il cortile.
- 2) L'appartamento al primo piano, individuato con il sub 8, è costituito da un ingresso soggiorno, una cucina direttamente comunicante con esso, un disimpegno, due camere, un bagno e due balconi, uno sulla via Montello e uno prospiciente il cortile.
- 3) L'appartamento al secondo piano, individuato con il sub 11, è costituito da un ingresso soggiorno con annesso un ripostiglio, che nel progetto originale era la cucina, un disimpegno, due camere, un bagno, e due balconi, uno sulla via Montello e uno prospiciente il cortile.



- 4) L'appartamento al secondo piano, individuato con il sub 12, è costituito da un ingresso soggiorno, una cucina direttamente comunicante con esso, un disimpegno, due camere, un bagno, un ripostiglio e un bagno, e due balconi, uno sulla via Montello e uno prospiciente il cortile.

Art. 2 – PREZZO A BASE D'ASTA

Come da Regolamento Comunale sulle alienazioni degli immobili si è provveduto alla valutazione del prezzo di vendita avvalendosi dell'Agenzia del Territorio di Cagliari che con perizia trasmessa in data 23/06/2022 prot.n°24222 ha valutato il valore immobiliare secondo i seguenti prezzi:

- sub. 7 € 106.000,00;
- sub. 8 € 118.000,00;
- sub. 11 € 104.000,00;
- sub. 12 € 116.000,00;

Art. 3 – CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili sopra descritti vengono alienati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, compresi eventuali oneri e canoni attivi e passivi, servitù continue e discontinue, apparenti e non apparenti, vincoli imposti dalle vigenti leggi.

Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita, o nella determinazione del prezzo, nella indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenze, e per qualunque differenza. L'Amministrazione non assume altra obbligazione o garanzia, se non per il fatto di sofferta evizione, nel qual caso il compenso spettante al compratore sarà limitato al puro rimborso del prezzo corrisposto e delle spese contrattuali. Ove la evizione fosse parziale, il compratore non avrà diritto che al rimborso della quota di prezzo e di spese corrispondente alla parte evitta, escluso qualsiasi altro maggiore od accessorio compenso.

ART. 4 – REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammessi a partecipare tutti i soggetti, persone fisiche o giuridiche, che posseggono la capacità di impegnarsi per contratto e che non incorrono in alcuna delle situazioni previste dalla normativa vigente che determinino impossibilità a contrattare con la Pubblica Amministrazione.

Persona da nominare. Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

Procura Speciale. Sono ammesse le offerte presentate da un rappresentante del/i proprietario/i, munito di procura speciale conferita mediante atto pubblico ai sensi dell'art.1392 codice civile che, a pena di esclusione, deve essere allegata alla domanda in originale o in copia autenticata nelle forme di legge.

Partecipazione congiunta. Nel caso in cui più Soggetti intendano partecipare congiuntamente, gli stessi resteranno solidalmente obbligati. In tal caso tutti i soggetti dovranno singolarmente possedere i requisiti richiesti per la partecipazione e sottoscrivere le dichiarazioni. Tutti i soggetti dovranno inoltre indicare nell'istanza il nominativo del loro rappresentante e mandatario, che parteciperà al pubblico incanto e sarà unico referente nei confronti dell'Amministrazione per tutto quello che riguarda la gara ed i rapporti conseguenti.

In caso di aggiudicazione, l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari.

I concorrenti attestano il possesso dei requisiti mediante dichiarazione sostitutiva, in conformità alle previsioni del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al D.P.R. n. 445/2000, secondo il modulo facsimile in Allegato C (concernente il possesso dei requisiti di partecipazione, l'accettazione di tutti i contenuti del presente bando e l'impegno all'assunzione degli obblighi previsti in caso di aggiudicazione), in cui indicano tutte le condanne penali riportate, ivi comprese quelle per le quali abbiano beneficiato della non menzione. Indicano, altresì, i nominativi, data e luogo di nascita, la residenza e la qualifica:

- 1) del titolare se si tratta di Ditta individuale;
- 2) di tutti i soci se si tratta di società in nome collettivo;
- 3) di tutti i soci accomandatari se si tratta di società in accomandita semplice;
- 4) dei membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legge rappresentanza, di direzione o di vigilanza o dei soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo;



5) del socio unico persona fisica, ovvero del socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di Società o Consorzio;

6) nonché per tutte le ditte i nominativi del/i direttore/i tecnici, se previsto/i.

Si precisa che tale dichiarazione sostitutiva, con particolare riferimento alle condanne penali, dovrà essere resa anche da tutti i soggetti pocanzi indicati. In alternativa tale dichiarazione sostitutiva potrà essere resa dal legale rappresentante/procuratore speciale sottoscrittore dell'istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva, qualora egli sia conoscenza delle condizioni riferite a tali soggetti. In ogni caso l'esclusione e il divieto operano anche nei confronti dei soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del bando di gara, qualora l'impresa non dimostri che vi sia stata completa ed effettiva dissociazione della condotta penalmente sanzionata; l'esclusione non va disposta e il divieto non si applica quando il reato è stato depenalizzato ovvero quando è intervenuta la riabilitazione ovvero quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna ovvero in caso di revoca della condanna medesima. I requisiti sono di seguito sinteticamente elencati.

Per tutti i richiedenti

- di non trovarsi in alcuna delle situazioni previste dalla normativa vigente che determinino impossibilità a contrattare con la Pubblica Amministrazione e in particolare che a proprio carico non è mai stata pronunciata una condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna o sentenza di applicazione della pena su richiesta per qualsiasi reato da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;

- di non essere stati vittime dei reati previsti e puniti dagli articoli 317 e 629 del codice penale aggravati ai sensi dell'articolo 7 del decreto-legge 13 maggio 1991, n. 152, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 1991, n. 203, oppure che sono stati vittime e hanno denunciato i fatti all'autorità giudiziaria, ovvero, di non aver denunciato in quanto ricorrevano i casi previsti dall'articolo 4, i casi previsti dall'art. 4, comma 1, della L. n. 689/1981;

- di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, fatte salve le situazioni di cui all'art. 186-bis del R.D. n. 267/1942 (concordato con continuità aziendale), ovvero, in caso di partecipante persona fisica, di non essere interdetto, inabilitato o fallito, e che non è in corso alcun procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;

- di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui sono stabiliti;

- di non essere inadempiente rispetto al pagamento di importi dovuti a qualsiasi titolo al Comune di Capoterra;

Inoltre, per le persone giuridiche/impresе/società/consorzi:

- gli estremi di iscrizione al Registro delle Imprese della Camera di Commercio Industria, Artigianato ed Agricoltura, l'oggetto sociale, il nome, il cognome, il titolo/la qualifica, il luogo e la data di nascita, l'indirizzo di residenza delle persone delegate a rappresentare ed impegnare legalmente la Ditta, delle persone cui sono stati conferiti poteri di direzione, vigilanza o controllo, del/i Direttore/i tecnico/i, se previsti;

- di non aver commesso gravi infrazioni debitamente accertate alle norme in materia di salute e sicurezza sul lavoro nonché agli obblighi di cui all'articolo 30, comma 3 del D.Lgs. 50/2016 (obblighi connessi all'esecuzione di contratti pubblici e di concessioni);

- che la ditta non si è resa colpevole di gravi illeciti professionali, tali da rendere dubbia la sua integrità o affidabilità;

- che a carico della ditta non sussistono cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo decreto;

- che la ditta non è stata soggetta alla sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lettera c), del D.Lgs. 231/2001 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'art. 14 comma 1 del D.Lgs. 81/2008;

- che la ditta non ha violato il divieto di intestazione fiduciaria di cui all'articolo 17 della L. n. 55/1990;

- che la ditta non si trova rispetto ad un altro partecipante alla presente procedura, in alcuna delle situazioni di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile, né in qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale (specificando l'ipotesi che interessa);

- di non aver attuato rapporti di attività lavorativa o professionale con dipendenti delle pubbliche amministrazioni di cui all'art. 1 comma 2 del Decreto legislativo 165/2001 che, negli ultimi tre anni di servizio, hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto delle amministrazioni medesime, nel corso dei tre anni successivi alla cessazione del rapporto di pubblico impiego, ai sensi dell'art. 53 comma 16-ter del medesimo D.Lgs. 165/2001;

- che la Ditta non si è avvalsa di piani individuali di emersione del lavoro sommerso di cui alla Legge 18/10/2001 n.383, ovvero che si è avvalsa ma che il periodo di emersione si è concluso;



Le dichiarazioni prodotte dovranno essere successivamente comprovate dal soggetto aggiudicatario mediante esibizione di idonea documentazione attestante i requisiti dichiarati, nel caso di documenti non in possesso della Pubblica Amministrazione ai sensi dell'art. 43 del DPR 445/2000, secondo i tempi e le modalità che saranno indicati dagli Uffici Comunali con apposita richiesta. La predetta verifica potrà, altresì, essere effettuata anche a campione nei confronti di altri soggetti concorrenti. Dovrà inoltre essere dichiarato:

- l'indirizzo della sede dell'Ufficio delle Entrate competente per territorio;
 - le posizioni previdenziali e assicurative;
 - (Solo per i concorrenti che si avvalgono per il deposito cauzionale di fidejussione prestata da intermediari finanziari) di aver accertato che l'intermediario finanziario che rilascia la garanzia, è iscritto nell'albo di cui all'art. 106, D. Lgs. 1-9-1993, n.385, svolge in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie ed è sottoposto a revisione contabile da parte di società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58;
 - di essersi recato sul luogo, di aver preso visione dell'immobile, di conoscere ed accettare le condizioni locali e tutte le circostanze generali e particolari suscettibili di influire sull'elaborazione dell'offerta e di giudicare il prezzo a base d'asta congruo e tale da consentire l'offerta presentata;
 - di conoscere ed accettare integralmente e senza obiezioni tutte le clausole e le condizioni riportate nell'Avviso d'asta e relativi allegati, con particolare riferimento alle sanzioni previste in caso di inadempimento o in caso di mancata stipula del contratto per mancanza dei requisiti di partecipazione o qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni presentate o qualora risultasse un difetto di rappresentanza in ordine alla presentazione dell'offerta economica, e cioè di decadenza dall'aggiudicazione e di incameramento del deposito cauzionale, quale penale e salvo maggior danno, da parte del Comune di Capoterra;
 - di impegnarsi a mantenere valida e vincolante l'offerta per almeno 180 (centottanta) giorni a decorrere dalla data di scadenza dell'Avviso d'asta e, in caso di aggiudicazione, fino alla stipula del contratto di compravendita;
- di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a:
- ad acquistare l'immobile, senza riserva alcuna, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti attivi e passivi, con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive, oneri, canoni, vincoli imposti dalle vigenti leggi che si accettano;
 - a versare nei modi e nei tempi stabiliti nell'Avviso la somma offerta per l'acquisto;
 - a comunicare il nominativo e l'indirizzo del Notaio che stipulerà l'atto con sede in uno dei comuni della Città Metropolitana;
 - a pagare le spese contrattuali, le imposte fiscali e tutti i costi inerenti e conseguenti alla compravendita;
 - di autorizzare il Comune di Capoterra ad effettuare ogni comunicazione all'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) (o, in mancanza, altro indirizzo di posta elettronica) specificati;
 - Di acconsentire al trattamento dei dati forniti, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali) testo vigente, e di essere informato che i dati raccolti dall'Amministrazione comunale saranno trattati, comunicati all'esterno e diffusi, esclusivamente nell'ambito del procedimento avviato con l'Avviso d'asta, secondo le modalità ivi specificate.

ART. 5 – DEPOSITO CAUZIONALE

Ciascun concorrente deve costituire un deposito cauzionale di importo pari al 10% del valore fissato a base d'asta, a garanzia dell'offerta presentata.

Il deposito cauzionale potrà essere costituito con una delle seguenti modalità:

- a) assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Capoterra;
- b) bonifico bancario presso la Tesoreria Comunale intestato al Comune di Capoterra Tesoreria comunale – presso Banco di Sardegna S.p.a., Conto corrente 000070189873 - Banco di Sardegna Agenzia di Capoterra Servizio di Tesoreria. Codice IBAN: IT85V010154408000070189873; Codice SWIFT: BPMOIT22XXX – causale: "DEPOSITO CAUZIONALE ASTA IMMOBILI VIA MONTELLO";
- c) fideiussione rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività, ovvero da intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del D.Lgs. n.385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'art. 161 del D.Lgs. n.58/1998 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

La fidejussione deve espressamente prevedere:



- un periodo di validità di almeno 180 giorni dalla data di scadenza per la presentazione delle offerte e comunque, per l'aggiudicatario, fino alla stipula del contratto di compravendita;

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957 comma 2 del c.c., nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 (quindici) giorni a semplice richiesta scritta del Comune;

Qualsiasi appendice ai testi di polizza tipo deve essere portata a conoscenza del Comune già in sede di partecipazione alla procedura pubblica. Nel caso in cui, ad insindacabile parere del Comune, dal contenuto di dette appendici, dovesse risultare in qualche modo compromessa la tutela dell'interesse pubblico, l'Amministrazione ha l'obbligo di rifiutarne il contenuto, la facoltà di domandare ulteriori specificazioni in merito all'opportunità di integrare i testi delle polizze tipo, la possibilità di richiedere contenuti diversi.

L'efficacia della garanzia cessa automaticamente:

- qualora il contraente non risulti aggiudicatario o secondo in graduatoria, estinguendosi comunque da ogni effetto trascorsi 30 giorni dalla determina di aggiudicazione ad altro partecipante;

- al momento della stipula del contratto di compravendita da parte del concorrente aggiudicatario.

Il deposito cauzionale copre la mancata sottoscrizione del contratto dopo l'aggiudicazione, per fatto dell'aggiudicatario riconducibile ad una condotta connotata da dolo o colpa grave, tra i quali la mancata stipulazione per mancanza dei requisiti di aggiudicazione. Inoltre, ai sensi dell'art.78, comma 16, del vigente Regolamento Comunale sui Contratti, la cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario è trattenuta dal Comune qualora lo stesso si rifiuti di dare seguito al contratto di compravendita nei termini stabiliti.

Il Comune contestualmente alla comunicazione dell'aggiudicazione provvederà a comunicare, ai concorrenti non aggiudicatari, lo svincolo del deposito cauzionale (al Tesoriere o al Garante).

Pertanto, in caso di fideiussione, l'originale non verrà restituito. La cauzione versata non è fruttifera di interessi.

Il deposito cauzionale dell'aggiudicatario:

- se costituito con assegno circolare o bonifico bancario, è incamerato dal Comune a titolo di acconto sul prezzo e a garanzia della stipula dell'atto;

- se costituito con fidejussione bancaria o polizza fidejussoria, è svincolato contestualmente alla stipula del contratto di compravendita.

ART. 6 – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Per partecipare alla gara i soggetti interessati dovranno far pervenire al Comune di Capoterra, Ufficio Protocollo, via Cagliari n.91, direttamente a mano o tramite il servizio postale o servizio di recapito autorizzato, entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 27/09/2024 un plico, debitamente chiuso e sigillato con ceralacca o con ogni mezzo idoneo a garantire l'integrità del contenuto e controfirmato sui lembi di chiusura, (da intendersi quelli che dovranno essere materialmente chiusi da parte del concorrente), che dovrà riportare in frontespizio il nome del concorrente e l'oggetto della gara:

“ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DEGLI IMMOBILI SITI NELLA VIA MONTELLO”.

Tale plico conterrà due buste, entrambe debitamente chiuse e sigillate con le medesime modalità del plico principale, recanti l'indicazione del concorrente, l'oggetto della gara e contenenti i seguenti documenti:

1) Una busta, recante la dicitura “CONTIENE DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA” contenente i seguenti documenti:

- Istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi degli artt. 46, 47 e 48 del D.P.R. 445/2000, concernente il possesso dei requisiti di partecipazione, l'accettazione di tutti i contenuti del presente bando e l'impegno all'assunzione degli obblighi previsti in caso di aggiudicazione, redatta in carta libera conformemente al modello in Allegato C che dovrà esser compilato in ogni sua parte, nessuna esclusa, e debitamente sottoscritta dal Concorrente persona fisica o del Titolare della Ditta Individuale o Legale Rappresentante della Società o del Consorzio o dal Procuratore Speciale.

Si precisa che, con particolare riferimento alle condanne penali e come indicato all'art.4 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE, tale dichiarazione sostitutiva dovrà essere resa anche da tutti i soggetti indicati o, in alternativa potrà essere resa dal legale rappresentante/procuratore speciale sottoscrittore dell'istanza, qualora egli/ella sia conoscenza delle condizioni riferite a tali soggetti.

- Copia del documento di identità in corso di validità del/i sottoscrittore/i;
- Documentazione inerente la costituzione del deposito cauzionale;
- Eventuale delibera assembleare, in copia autentica all'originale, dalla quale risulti la volontà dell'organo statutariamente competente di partecipare alla gara per l'acquisto degli immobili oggetto del presente avviso,



con mandato a presentare offerta per mezzo di proprio legale rappresentante o procuratore speciale, nonché per l'eventuale stipula del contratto di compravendita.

- Eventuale procura speciale in originale o in copia autentica.

2) Una busta, recante la dicitura "CONTIENE OFFERTA ECONOMICA" contenente l'offerta economica, redatta in competente bollo conformemente al modello in Allegato D, incondizionata e debitamente sottoscritta dall'offerente, contenente in cifre e in lettere il prezzo offerto per l'acquisto, pari o in aumento rispetto alla base d'asta.

In particolare l'offerta dovrà essere sottoscritta, a pena di esclusione, dall'offerente persona fisica, ovvero dal titolare della Ditta individuale, ovvero dal/i Legali Rappresentanti della Società ed in particolare, nel caso di Società di persone, al/i soggetto/i con potere di manifestare la volontà in nome e per conto della Società per atti di ordinaria/straordinaria amministrazione di importo pari a quello della presente gara, secondo il sistema di amministrazione prescelto e risultante dallo Statuto e/o dal Certificato della Camera di Commercio e, dalla eventuale delibera assembleare, da allegare in copia autentica all'originale alla documentazione amministrativa (come indicato al precedente punto 1), ovvero dal procuratore speciale debitamente autorizzato.

L'offerta economica dovrà essere inserita esclusivamente nella presente busta e, pertanto, separata fisicamente dalla restante documentazione di gara, a pena di esclusione.

Il termine entro il quale dovrà pervenire l'offerta, il cui recapito rimane ad esclusivo rischio del mittente, è da considerarsi perentorio e a pena di esclusione, precisando che, in caso di invio tramite il servizio postale, non vale la data del timbro postale ma quella di arrivo all'Ufficio Protocollo dell'Ente.

Non si darà corso al plico che non sia pervenuto entro il termine fissato per la presentazione delle offerte o sul quale non sia stato riportato l'oggetto della gara e l'indicazione del soggetto mittente. Oltre il termine fissato per la presentazione, non resta valida alcuna altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva ad offerta precedente.

Tutta la documentazione deve essere prodotta in originale su supporto cartaceo, redatta in lingua italiana o corredata da traduzione giurata. Nella procedura di presentazione dell'offerta, non sono ammessi mezzi di comunicazione elettronici, in quanto il Comune non dispone di idonee attrezzature specializzate.

ART. 7 - AGGIUDICAZIONE DELL'ASTA

L'asta si terrà, in seduta pubblica, alle ore 10:00 del giorno 30/09/2024 presso gli uffici del Comune di Capoterra, in via Cagliari n.91, aula consiliare piano terra.

L'asta sarà presieduta dal Responsabile del Settore – Servizi Tecnologici e Gestione del Patrimonio e si svolgerà con il metodo delle offerte segrete pari o in aumento rispetto al prezzo base indicato e con aggiudicazione ad unico incanto al miglior offerente, con le modalità previste dagli articoli 73, lett. c), e 76, comma 2, del R.D. 827/1924.

Dichiarata aperta la seduta di gara, si procederà alla verifica dell'integrità e delle modalità di presentazione dei plichi pervenuti entro il termine di ricezione delle offerte, all'apertura dei plichi e delle buste contenente la documentazione amministrativa e alla verifica della correttezza formale della documentazione, ammettendo alla gara i concorrenti la cui documentazione risulterà regolare.

Successivamente, per i concorrenti ammessi, si procederà alla apertura delle buste contenenti l'offerta economica, individuando l'aggiudicatario sulla base della migliore offerta valida pervenuta. L'esito delle suddette operazioni sarà fatto constare in apposito verbale.

L'aggiudicazione avrà luogo a favore del partecipante che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa rispetto al prezzo a base d'asta.

In caso di offerte uguali, se i concorrenti sono personalmente presenti, si procede immediatamente ad una gara riservata agli stessi, con il meccanismo del rilancio, ai sensi dell'art. 14 del vigente Regolamento comunale dei contratti. Se non sono presenti tutti i concorrenti in parità, ovvero, se pur essendo presenti, dichiarino, di non voler migliorare l'offerta, l'aggiudicatario si estrae a sorte.

In caso di discordanza tra il valore espresso in cifre e quello espresso in lettere, ai sensi dell'art. 72, secondo comma, del R.D. 827/1924, è valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione.

L'aggiudicazione avrà luogo anche qualora pervenga una sola offerta valida pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso.

Saranno escluse le offerte in ribasso, indeterminate, condizionate o parziali. In ogni caso l'offerta presentata nei termini e alle condizioni previste dal bando non vincola il Comune alla vendita del bene, che si riserva in ogni caso la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di non procedere all'aggiudicazione, senza che per questo l'aggiudicatario o qualsiasi altro concorrente possa pretendere rimborsi o indennizzi di sorta.



L'aggiudicazione sarà obbligatoria e vincolante per l'offerente aggiudicatario, mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune di Capoterra consegue alla stipula del contratto di compravendita. Il verbale di gara non tiene luogo del contratto.

Successivamente, si provvederà all'aggiudicazione definitiva con apposita determina del Responsabile, che diverrà efficace dopo la verifica del possesso dei requisiti prescritti e dichiarati in sede di gara.

ART. 8 - STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

L'aggiudicatario dovrà comunicare al Comune, con congruo anticipo, il nominativo e l'indirizzo del Notaio, con sede in uno dei comuni della Città Metropolitana di Cagliari, incaricato di stipulare il rogito nella forma dell'atto pubblico, con spese a carico dell'aggiudicatario. La stipula del contratto di compravendita dovrà avvenire entro il termine di 60 giorni dal ricevimento della comunicazione da parte del Comune dell'intervenuta efficacia delle determinazioni di aggiudicazione, in ora e giorno da concordarsi con il Comune stesso.

Il prezzo offerto (al netto del deposito cauzionale qualora lo stesso sia stato presentato mediante bonifico o assegno) dovrà essere interamente corrisposto al Comune in un'unica soluzione al momento della stipula del rogito, mediante bonifico bancario che dovrà risultare pagato o assegno circolare non trasferibile.

Gli effetti traslativi si produrranno al momento della stipula del contratto di compravendita. Le spese notarili e tutti i costi inerenti e conseguenti alla compravendita, comprese le imposte e tasse vigenti al momento della sottoscrizione dell'atto, competono per intero all'acquirente, senza diritto di rivalsa.

ART. 9 - AVVERTENZE E DISPOSIZIONI FINALI

Il mancato rispetto delle prescrizioni contenute nel presente Avviso di vendita costituisce causa di esclusione dalla procedura. In particolare, sono motivo di esclusione diretta dalla gara, le seguenti omissioni e violazioni:

- il mancato possesso dei requisiti di partecipazione;
- la sussistenza della condizione della incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione;
- i divieti e le prescrizioni concernenti la partecipazione (ad esempio: partecipazione della medesima società in più di un Raggruppamento Temporaneo, partecipazione di concorrenti per cui viene accertato che le relative offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale ecc...);
- la mancata presentazione dell'offerta nel termine previsto dal bando;
- presentazione di offerte plurime, o in diminuzione rispetto all'importo a base d'asta, o condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri;
- i casi di incertezza assoluta sul contenuto o sulla provenienza dell'offerta e le irregolarità relative alla integrità e chiusura dei plichi, tali da far ritenere, secondo le circostanze concrete, che sia stato violato il principio di segretezza delle offerte (a titolo esemplificativo: mancata indicazione sul plico esterno generale del riferimento della gara cui l'offerta è rivolta ovvero indicazione totalmente errata o generica, al punto che non sia possibile individuare il plico pervenuto come contenente l'offerta per una determinata gara, mancata sigillatura del plico e delle buste interne, mancata inserimento dell'offerta economica e di quella tecnica in buste separate debitamente sigillate, mancata apposizione sulle buste interne al plico di idonea indicazione per individuare il contenuto delle stesse, solo qualora la busta non sia distinguibile dalle altre e qualora non sia possibile sanare l'omessa indicazione con invito al concorrente a contrassegnarla senza necessità di apertura);
- la mancata sottoscrizione dei documenti di offerta, sia tecnica che economica;
- la mancata costituzione, alla data di presentazione dell'offerta, del deposito cauzionale;

Il Comune dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione e tratterà il deposito cauzionale a titolo di penale, salvo ulteriori danni che dovessero derivare dall'avvenuta inadempienza, nei seguenti casi:

- in caso di inadempimento, anche per fondati motivi, dell'aggiudicatario per quanto riguarda:
- la produzione delle certificazioni e/o dei documenti richiesti successivamente all'aggiudicazione;
- il pagamento del prezzo e/o la stipula del rogito, entro i termini stabiliti;
- mancata stipula del contratto per mancanza dei requisiti di partecipazione o qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni presentate o qualora risultasse un difetto di rappresentanza in ordine alla presentazione dell'offerta economica.

In tale evenienza il Comune, a proprio insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di designare, entro il termine di 1 (un) anno dall'asta, quale contraente chi ha presentato la seconda migliore offerta valida pervenuta, di attivare una nuova procedura o di soprassedere da operazioni di vendita.



Si precisa che in caso di lievi discordanze tra le prescrizioni degli allegati e quelle contenute nel presente Avviso d'Asta, sono da ritenersi prevalenti quelle previste nel presente Avviso, in quanto "Lex Specialis" dello svolgimento della gara. Si avverte che potranno essere pubblicati sul sito internet del Comune di Capoterra www.comune.capoterra.ca.it chiarimenti e delucidazioni relativamente al contenuto degli atti di selezione e alle modalità di partecipazione alla stessa. Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 Codice Civile, né sollecitazione all'investimento ai sensi degli artt. 94 e ss. del D.Lgs. 24 febbraio 1998 n.58.

Il presente avviso non impegna il Comune alla vendita del bene.

Si applicano gli artt. 353 e 354 del vigente Codice Penale contro chiunque, con violenza o minaccia o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la procedura, ovvero ne allontanasse gli offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o per altre utilità a lui o ad altri data o promessa.

Il Comune di Capoterra dichiara sin d'ora che non acconsente ad alcuna forma di mediazione o intermediazione con i concorrenti interessati a partecipare alla gara e che, pertanto, non sarà corrisposto alcun compenso a tale titolo in sede di stipulazione del contratto di compravendita.

È onere degli interessati acquisire autonomamente tutte le necessarie informazioni, anche urbanistiche, sui fabbricati. È possibile richiedere la visita all'immobile.

Il Comune si riserva di:

- richiedere integrazioni e chiarimenti in ordine al contenuto dei documenti e dichiarazioni presentati;
- disporre l'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida;
- modificare, sospendere, revocare o annullare il presente bando, fino alla pronuncia dell'efficacia dell'aggiudicazione, senza che i partecipanti possano avanzare alcuna pretesa a titolo di risarcimento, indennizzo o rimborso spese;
- procedere a trattativa privata diretta senza previa pubblicazione di ulteriore avviso nel caso di infruttuoso esperimento del presente procedimento.

Per ogni eventuale controversia ad essi attinente sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Cagliari.

ART. 10 - RIFERIMENTI NOMATIVI

Per tutto quanto non previsto e richiamato nel presente bando, si fa espresso riferimento alle norme vigenti in materia ed in particolare:

- R.D. 2440/1923, Nuove disposizioni sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità dello Stato;
- R.D. 827/1924, Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato;
- D.Lgs. 50/2016 e D.Lgs. 36/2023, Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, in quanto applicabile alla presente procedura;
- Regolamento Comunale dei Contratti;
- le disposizioni del codice civile.

ART. 11 - TRATTAMENTO DEI DATI

Ai sensi dell'art. 13, primo comma, del D.Lgs. 30-6-2003 n. 196, si informa che i dati personali, sensibili e/o giudiziari forniti e raccolti per la partecipazione alla presente procedura saranno utilizzati esclusivamente per finalità di formalizzazione delle procedure di gara e contrattuali. Il conferimento di tali dati è obbligatorio ai fini della valutazione dei requisiti di partecipazione, a pena di esclusione dalla gara. Le medesime informazioni potranno essere comunicate unicamente ad altri Enti Pubblici previsti dalla normativa vigente (Prefettura, Agenzia delle Entrate, etc...). I dati personali saranno diffusi solo nei casi previsti dalla legge. In qualunque momento l'interessato può avvalersi dei diritti di cui all'art. 7 del citato D. Lgs. n. 196/03, per quanto applicabile al presente procedimento, contattando il Responsabile del Settore Patrimonio nella persona del Responsabile pro-tempore, con sede in via Cagliari 91 a Capoterra (CA).

ART. 12 - INFORMAZIONI E DOCUMENTAZIONE DI GARA

Il presente avviso e tutti gli allegati sono pubblicati sul sito internet del Comune di Capoterra, sezione Amministrazione Trasparente, sottosezione Bandi di Gara, all'indirizzo: <http://www.comune.capoterra.ca.it>.

Il Responsabile del procedimento è l'Ing. Enrico Garau responsabile del Settore Gestione del Patrimonio del Comune di Capoterra.



Per ulteriori informazioni in merito al presente avviso e per organizzare eventuali visite agli immobili, è possibile contattare l'Ing. Enrico Garau, titolare di posizione organizzativa del Servizio Gestione Patrimonio del Settore (tel.: 070/7239286 - e-mail enrico.garau@comune.capoterra.ca.it).

ART. 13 - ALLEGATI

I seguenti allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente avviso:

- Avviso d'asta pubblica;
- Allegato A – documentazione progettuale (progetto approvato, certificato di agibilità, certificato di idoneità statica, estratti catastali del N.C.E.U);
- Allegato B – Valutazione tecnico estimativa acquisita dall'Agenzia del Territorio;
- Allegato C – Modello di istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva;
- Allegato D – Offerta Economica.