



Comune di **ALBANELLA**

Provincia di Salerno

SETTORE LAVORI PUBBLICI

C.F. 82002390654 - P.IVA. 00775890650

Oggetto:

**BANDO DI ALIENAZIONE IMMOBILIARE PROPRIETA' COMUNALE
"TERRENI SITI ALLA LOCALITA' CAPOLUOGO DI ALBANELLA"
1° ESPERIMENTO**



Comune di ALBANELLA

Provincia di Salerno

SETTORE LAVORI PUBBLICI

C.F. 82002390654 - P.IVA. 00775890650

Il Comune di Albanella (SA) intende alienare, a mezzo di asta pubblica, in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 21/03/2025 di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari anni 2025/2027, e nel rispetto del Regolamento comunale per l'alienazione dei beni comunali in deroga redatto ai sensi della legge n. 127 del 15.05.1997, approvato con Delibera di C.C. n. 44 del 27.12.2024, i seguenti immobili di proprietà comunale:

LOTTO N.	DESCRIZIONE IMMOBILE	UBICAZIONE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE		SUPERFICIE mq	VALORE UNITARIO €/MQ	VALORE €
			foglio	particella			
1	TERRENO	VIA DEI FOSSI	35	84	87	17,46 €	1.519,02 €
2	TERRENO	P.ZZA CAVALIERI VITTORIO VENETO	35	714	24	48,50 €	1.164,00 €
3	TERRENO	VIA MASCAGNI	35	739	48	38,80 €	1.862,40 €
4	TERRENO	VIA DANTE ALIGHIERI	35	839	58	38,80 €	2.250,40 €
5	TERRENO	VIA VINCENZO BELLINI	35	855	42	38,80 €	1.629,60 €
6	TERRENO	VIA VINCENZO BELLINI	35	857	45	38,80 €	1.746,00 €
7	TERRENO	VIA MASCAGNI	35	865	26	38,80 €	1.008,80 €
8	TERRENO	VIA LEOPARDI	35	872	28	38,80 €	1.086,40 €
9	TERRENO	VIA VINCENZO BELLINI	35	875	36	38,80 €	1.396,80 €
10	TERRENO	LOCALITÀ PISCICOLO	35	1084	168	0,23 €	38,64 €
11	TERRENO	VIA GIOVANNI PASCOLO	35	1090	108	38,80 €	4.190,40 €
12	TERRENO	VIA DEL POGGIO	35	1100	346	48,50 €	16.781,00 €
13	TERRENO	VIA DEL POGGIO	35	1104	18	48,50 €	873,00 €
14	TERRENO	VIA DEL POGGIO	35	1267	454	48,50 €	22.019,00 €
15	TERRENO	VIA ALESSIO	35	1319	403	0,23 €	92,69 €
16	TERRENO	VIA ALESSIO	35	1320	218	0,23 €	50,14 €
17	TERRENO	VIA DEL POGGIO	35	1335	67	48,50 €	3.249,50 €
18	TERRENO	VIA DEL POGGIO	35	1336	492	48,50 €	23.862,00 €
19	TERRENO	VIA DEL POGGIO	35	1339	32	48,50 €	1.552,00 €
20	TERRENO	VIA DELLA LIBERTÀ	35	1343	3	48,50 €	145,50 €
21	TERRENO	VIA ROMA	35	1408	53	38,80 €	2.056,40 €
22	TERRENO	VICOLO II PONTE FORNACE	35	1420	443	48,50 €	21.485,50 €
23	TERRENO	VIA DEL POGGIO	35	1423	823	1,37 €	1.127,51 €
24	TERRENO	VIA LONDRI	36	334	1140	1,37 €	1.561,80 €
25	TERRENO	VIA DIFESA CIGLIO	36	406	1200	1,37 €	1.644,00 €
26	TERRENO	VIA ROMA	35	612	34	38,80 €	1.319,20 €
27	TERRENO	VIA ROMA	35	613	42	38,80 €	1.629,60 €
28	TERRENO	VIA ROMA	35	1407	31	38,80 €	1.202,80 €
29	TERRENO	VIA ALESSIO	35	1318	623	0,23 €	143,29 €
30	TERRENO	VIA ALESSIO	35	1321	102	0,23 €	23,46 €

Con determina n. 246 del 21.05.2025 è stata indetto il primo esperimento di asta pubblica per l'alienazione immobiliare proprietà comunale "terreni siti alla località Capoluogo di Albanella" – ai sensi dell'art. 11 del Regolamento per l'alienazione dei beni immobili di proprietà comunale.

Gli immobili indicati nella tabella sono puntualmente descritti ed individuati catastalmente nelle relative schede tecniche disponibili sul sito internet: www.comune.albanella.sa.it, nella specifica sezione di pubblicazione del presente Bando.

La presente vendita è effettuata per ogni singola unità catastale individuata, pertanto il compratore può partecipare su una o più unità.



Comune di ALBANELLA

Provincia di Salerno

SETTORE LAVORI PUBBLICI

C.F. 82002390654 - P.IVA. 00775890650

Per ogni unità immobiliare individuata con specifico numero di lotto dovrà essere presentata singola istanza a pena di esclusione.

Si rappresenta inoltre, che i fondi risultano attualmente occupati senza regolare contratto di locazione/autorizzazione.

La somma a base d'asta è al netto di Iva, se dovuta.

I beni oggetto del procedimento di alienazione sono patrimonio dell'Ente anche in assenza di precedenti trascrizioni e produce gli effetti dell'art. 2644 del c.c., nonché gli effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto, ai sensi dell'art. 58, comma 3 del D.L. 112/2008;

La suindicata tabella (definita anche quale "Allegato C") riportante l'elenco e la relativa valorizzazione degli immobili di proprietà comunale, è stata redatta dall'ufficio tecnico comunale, ed adottata ai sensi dell' art. comma 1 del D.L. 112/2008 e s.m.i. dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. 151 del 18.12.2024 e successivamente approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 27.12.2024;

Art. 1) - PROCEDURA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE:

Asta pubblica con ammissione di sole offerte segrete in aumento rispetto al valore posto a base d'asta per ogni singolo lotto. L'aggiudicazione avrà luogo a favore dell'operatore economico che avrà formulato la migliore offerta valida, maggiore dell'importo posto a base di asta.

Non sono previste fasi di rilancio, tranne che nell'ipotesi in cui pervengano due o più offerte uguali o parimenti accettabili: in tal caso, si darà la possibilità del rilancio ai soli soggetti che abbiano presentato le offerte equivalenti mediante la fissazione di un nuovo termine perentorio entro il quale far pervenire la busta contenente la nuova offerta economica in aumento rispetto ai precedenti prezzi offerti.

Si procederà alla vendita alle seguenti condizioni:

- gli immobili da alienare saranno ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo, con i relativi pesi ed oneri, ipoteche se esistenti, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti che non apparenti; lo stato dell'immobile / terreno sarà quello risultante dalla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve;
- il valore degli immobili è stato determinato al solo scopo della formazione del prezzo a base d'asta, sollevando l'Amministrazione alienante dal fornire garanzia su ogni possibilità di utilizzo e sul futuro valore dell'immobile ceduto;
- all'atto della stipula del contratto di compravendita dovrà essere versata l'intera somma offerta che, comunque, deve essere versata entro il termine perentorio e non prorogabile di 90 giorni, naturali e consecutivi, dalla data di aggiudicazione divenuta definitiva ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata. Il pagamento sarà effettuato a mezzo bonifico bancario;
- le spese contrattuali, comprese quelle accessorie per imposte, bolli, pubblicità dell'asta pubblica, etc., saranno interamente poste a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate all'atto della stipula del relativo contratto; l'importo esatto e le modalità di versamento saranno formalizzati all'aggiudicatario in occasione della comunicazione della data fissata per la stipula del contratto;
- l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dell'immobile; la presentazione di un'offerta implica esplicita accettazione della situazione giuridica ed urbanistica in essere in relazione all'immobile per cui viene presentata l'offerta, ed esplicita assunzione di tutti gli eventuali oneri e rischi;

Si rappresenta inoltre, che i fondi risultano attualmente occupati senza regolare contratto di locazione/autorizzazione.

Procedura in caso di incanto deserto

Il Responsabile della vendita, nel caso di asta pubblica o incanto andato deserto, potrà in essere successive procedure di gara di asta pubblica o incanto, così come disciplinato dagli art. 12 – 13 – 14



Comune di ALBANELLA

Provincia di Salerno

SETTORE LAVORI PUBBLICI

C.F. 82002390654 - P.IVA. 00775890650

del Regolamento comunale per l'alienazione dei beni comunali, approvato con Delibera di C.C. n. 44 del 27.12.2024, con le modalità di seguito riportate:

- Qualora la procedura di vendita del bene a seguito di esperimento di prima asta pubblica abbia dato esito negativo, dovrà ripetersi la procedura con riduzione del prezzo di alienazione fino ad un massimo del 5%;
- Ove anche la seconda asta dia esito negativo, si può procedere con un'ulteriore asta pubblica con un ribasso del prezzo di ulteriore 10% o di procedere alla vendita del bene a trattativa privata mediante gara ufficiosa, previa idonea pubblicizzazione, tramite affissione all'Albo Pretorio del Comune e sul sito Internet dell'Amministrazione.

In ogni caso non saranno prese in considerazione offerte inferiori al valore minimo stabilito. L'aggiudicazione avrà luogo a favore dell'operatore economico che avrà formulato la migliore offerta valida.

Art. 2) - TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

Il plico contenente l'offerta dovrà pervenire a mezzo raccomandata del servizio postale, mediante agenzia di recapito autorizzata ovvero a mano, negli orari di apertura al pubblico, previo rilascio di apposita ricevuta, presso l'**Ufficio Protocollo del Comune di Albanella – piazza Cavalieri di Vittorio Veneto, 6 – 84044.**

L'offerta e tutti i documenti di seguito elencati dovranno pervenire, pena l'esclusione dalla gara, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 07.07.2025**, presso il recapito sopraindicato.

Oltre detto termine non sarà valida nessuna altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva ad altra precedente. Entro il termine perentorio di cui sopra possono essere integrate, sostituite o annullate eventuali offerte precedentemente fatte pervenire.

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo, non dovesse giungere a destinazione in tempo utile.

Il plico, contenente la documentazione di seguito elencata, controfirmato con almeno due firme interessanti i lembi di chiusura, dovrà essere chiuso e sigillato con ceralacca o con una striscia di carta incollata con impresso il timbro o le informazioni necessarie, compreso una pec, del concorrente e dovrà recare l'indicazione: **"NON APRIRE - offerta per asta pubblica alienazione terreni siti alla località Capoluogo di Albanella – 1° esperimento. Istanza LOTTO N....."**.

Sul plico a pena d'esclusione dovrà essere obbligatoriamente indicato il lotto per cui si intende partecipare. Se si vuole partecipare per più lotti dovrà essere trasmesso specifico plico riportante sempre il numero del lotto di riferimento.

Nel plico dovranno essere incluse le seguenti buste, a loro volta sigillate e controfirmate, riportanti all'esterno, rispettivamente, la dicitura: **"BUSTA A – DOCUMENTAZIONE" - "BUSTA B - OFFERTA ECONOMICA"**.

La busta "A - DOCUMENTAZIONE" dovrà contenere:

- 1) **l'Istanza di ammissione alla gara**, a pena di esclusione, redatta secondo il modello di cui all'Allegato A), debitamente sottoscritta dal concorrente – e timbrata in caso di società -, alla quale deve essere allegata, a pena di esclusione, copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, contenente le seguenti dichiarazioni (successivamente verificabili da questo Ente e rese ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 e nella piena consapevolezza delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato D.P.R., per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci):

A. le generalità dell'offerente (nome, cognome, data e luogo nascita, codice fiscale, se trattasi di persona fisica; denominazione, ragione sociale, sede legale, partita I.V.A. e generalità del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza se trattasi di società commerciale);

B. che a carico dell'offerente (o nel caso di società o altri Enti a carico del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza) non sono state pronunciate condanne con sentenze passate in giudicato per reati per i quali è prevista l'applicazione della



Comune di ALBANELLA

Provincia di Salerno

SETTORE LAVORI PUBBLICI

C.F. 82002390654 - P.IVA. 00775890650

pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione e l'inesistenza di cause ostative di cui al Libro I, Titolo I, Capo II del D.Lgs. 159/2011 comportante gli effetti di cui all'art. 67 dello stesso Decreto;

C. l'insussistenza dello stato di interdizione o inabilitazione e che a proprio carico in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;

D. che l'offerente non si trova in stato di liquidazione o di fallimento e che non ha presentato domanda di concordato preventivo e che tali procedure non si sono verificate nel quinquennio antecedente la gara;

E. che l'offerente ha preso visione dei luoghi oggetto di alienazione ed ha preso cognizione dello stato di fatto e di diritto dell'immobile/terreno – il sopralluogo guidato non è obbligatorio e sarà necessario produrre un' autocertificazione di avvenuto sopralluogo autonomo che dovrà essere inserita dall'offerente all'interno della **busta "A - DOCUMENTAZIONE"**;

F. che l'offerente è informato, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 196/2003, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la dichiarazione viene resa.

G. Il numero del lotto di partecipazione.

2) **la procura speciale notarile in originale o in copia autenticata** (solo nel caso in cui il concorrente partecipi alla gara a mezzo procuratore).

La busta "B - OFFERTA ECONOMICA" dovrà contenere:

1) **l'offerta economica**, redatta in carta legale (marca da bollo da euro 16,00) e secondo il modello di cui all. B), riportante:

1. le generalità, il codice fiscale, l'eventuale ragione sociale, il domicilio, il recapito e l'attività dell'offerente;
2. la dichiarazione di aver preso cognizione e di accettare tutte le condizioni di vendita riportate nel bando di asta pubblica e relativi allegati;
3. l'indicazione tanto in cifre che in lettere del prezzo, espresso in euro, in aumento rispetto al prezzo a base d'asta, fissato dall'Amministrazione Comunale;
4. la data e la firma dell'offerente e timbro in caso di società;
5. numero del lotto di partecipazione;

2) **la cauzione pari al valore del 10% dell'importo a base d'asta è riferita al valore di ogni singolo lotto**, a pena di esclusione, in base al R.D. 827 del 23/05/1924 Art. 47 e art. 8 lettera f) del Regolamento, da costituirsi in una delle seguenti modalità:

- tramite bonifico da effettuarsi alle seguenti coordinate bancarie:
IBAN: IT 58 T 0843176570000000407866;
- tramite pagamento Pago Pa;
- cauzione sottoforma di fidejussione. La fidejussione, a scelta dell'offerente, può essere bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo **di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385**, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58. La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. La garanzia deve avere validità per almeno centottanta giorni dalla data di presentazione dell'offerta. La garanzia copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto imputabile all'affidatario, ed è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto medesimo.

(ai non aggiudicatari la somma/cauzione verrà restituita dopo l'aggiudicazione definitiva da parte del Comune);

All'offerta economica dovrà essere allegata copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.



Comune di ALBANELLA

Provincia di Salerno

SETTORE LAVORI PUBBLICI

C.F. 82002390654 - P.IVA. 00775890650

La procedura di aggiudicazione del contratto sarà esperita ai sensi del Regio Decreto 23 maggio 1924 n. 827 e del Regio Decreto 18 novembre 1923 n. 2440 e ai sensi dell'art. 11, c.2 del Regolamento per l'alienazione degli immobili di proprietà comunale, con ammissione di sole offerte segrete in aumento rispetto al valore posto a base di gara.

Si darà luogo all'aggiudicazione anche nel caso di un solo offerente, la cui offerta sia superiore al prezzo base fissato nel bando di gara.

L'apertura delle offerte avverrà in seduta pubblica **il giorno 09/07/2025 a partire dalle ore 09.30** presso la Sede del Settore Tecnico del Comune di Albanella (SA), in piazza Cavalieri di Vittorio Veneto, 84044.

In quella sede si procederà alla formazione della graduatoria delle offerte stesse ed alla proclamazione dell'aggiudicatario provvisorio.

Il verbale di gara ha valore provvisorio, essendo subordinata la stipula dell'atto di alienazione al provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte dell'Ente, previa verifica dei requisiti di partecipazione da comprovare a cura dell'aggiudicatario.

Resta inteso che la non veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la non stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, salve comunque le responsabilità penali.

L'Ente in tal caso avrà diritto ad incamerare l'intero deposito cauzionale prestato, salvo comunque il diritto al maggior danno.

Art. 3) - STIPULAZIONE DEL CONTRATTO:

La stipulazione del contratto di compravendita avrà luogo mediante atto pubblico entro e non oltre 90 gg dalla notifica dell'avvenuta aggiudicazione definitiva.

Il contratto sarà assoggettato alle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

In caso di mancata stipulazione del contratto entro la data sopra indicata, per causa imputabile all'aggiudicatario, l'Ente, ferma restando ogni possibile richiesta di risarcimento del danno, escuterà senza alcuna formalità la cauzione del primo classificato, che si intenderà decaduto dall'aggiudicazione.

In tale caso il Comune di Montecorvino Albanella potrà, a suo insindacabile giudizio, indire una nuova gara alle stesse condizioni della precedente, ovvero aggiudicare l'immobile all'eventuale soggetto che abbia presentato la seconda migliore offerta purché ritenuta valida e conveniente per l'Ente.

Il Comune di Albanella si riserva, comunque, in ogni momento della procedura e fino alla stipula del contratto - per motivate ragioni - la facoltà di sospendere e/o non dare ulteriore corso agli atti della procedura di gara e all'aggiudicazione, senza che gli offerenti o l'aggiudicatario possano avanzare alcuna pretesa, né richieste di risarcimento danni, né indennizzi etc., fermo restando l'obbligo alla restituzione delle cauzioni conformemente a quanto disposto nel presente Bando. Gli offerenti non potranno altresì avanzare alcuna pretesa o richieste di risarcimento danni nei confronti del Comune di Albanella per mancato guadagno e/o per costi sostenuti per la presentazione dell'Offerta.

Art. 4) - PAGAMENTI

La somma offerta per l'acquisizione dell'immobile dovrà avvenire in un'unica soluzione al momento del rogito, oppure è prevista la possibilità di dilazione di pagamento con versamento immediato del 50 % e il saldo entro 180 giorni, con polizza fidejussoria a garanzia di detto importo.

Art. 5) - INFORMAZIONI GENERALI:

- La mancata osservanza anche di una sola delle condizioni e prescrizioni su riportate o la mancata presentazione anche di uno solo dei documenti richiesti, comporterà l'esclusione del concorrente dalla gara.
- L'Amministrazione si riserva di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.
- **Non saranno ammesse offerte per persone da nominare, né offerte alla pari o in diminuzione sui valori a base d'asta.**
- L'atto di partecipazione alla gara costituisce garanzia per l'Amministrazione alienante della completa accettazione da parte dei concorrenti di tutte le clausole previste dal presente bando e



Comune di ALBANELLA

Provincia di Salerno

SETTORE LAVORI PUBBLICI

C.F. 82002390654 - P.IVA. 00775890650

nei relativi allegati, in particolar modo dell'aver preso visione direttamente in sito dell'immobile posto in vendita nella situazione esistente di fatto e di diritto.

- Il sopralluogo **non è obbligatorio**.
- Il candidato può richiedere, la presa visione della documentazione cartacea in atti mediante richiesta scritta a mezzo pec all'indirizzo: utc.albanella@asmepec.it.
- **La suddetta richiesta dovrà essere effettuata comunque entro e non oltre 10 giorni dalla di scadenza del bando.**
- Il presente bando per l'alienazione degli immobili comunali sarà pubblicato all'Albo Pretorio del Comune per un termine non inferiore a quindici giorni e, per il medesimo periodo, sul sito internet dell'Amministrazione;
- Con lo stesso bando è possibile disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto;
- In ogni caso l'accettazione del prezzo di aggiudicazione è rimessa alla determinazione dell'Ente;

Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di affidamento di cui trattasi.

Responsabile del procedimento: **Ing. Carlo DI LUCIA – Responsabile del Settore Lavori Pubblici ed Espropri del Comune di Albanella (SA).**

Dove ottenere ulteriori informazioni e chiarimenti:

SETTORE TECNICO

Responsabile del procedimento: **Ing. Carlo DI LUCIA**

Tel. 0828.781126

Pec: utc.albanella@asmepec.it

Costituiscono allegati del presente Bando:

- A. Modello di istanza di ammissione alla gara;
- B. Modello offerta economica;
- C. Elenco degli mobili oggetto di alienazione;
- D. Estratto di mappa;
- E. Visure catastali – richiamate, ma non allegate materialmente alla presente;

Albanella, li 03.06.2025

Il Responsabile del Settore LL.PP. ed Espropri e RuP
Ing. Carlo Di Lucia