

**PROCEDURA DI ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI N. 1
IMMOBILE ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE, CON RESEDE ED
ANNESI AGRICOLI UBICATI IN SERAVEZZA (LU)**

DISCIPLINARE D'ASTA

SOMMARIO

1.	NORME APPLICABILI	2
2.	TERMINE E MODALITÀ DI CONSEGNA DEL PLICO	2
3.	PLICO GENERALE E DOCUMENTAZIONE	2
3.1.	Domanda di partecipazione.....	3
3.2.	Eventuale offerta per persona da nominare	4
3.3.	Garanzia provvisoria	5
3.4.	Attestato di avvenuto sopralluogo	5
4.	BUSTA CONTENENTE L'OFFERTA ECONOMICA	6
5.	APERTURA DEI PLICHI E VERIFICHE DI LEGGE.....	6
6.	CRITERI DI AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA E DEFINITIVA	7
7.	STIPULA DEL CONTRATTO	9
7.1.	Verifiche sull'offerta e sull'aggiudicatario.....	9
7.2.	Aggiudicazione definitiva	9
7.3.	Prelazione agraria.....	9
7.4.	Stipula del contratto	10
7.5.	Modalità di pagamento	10
7.6.	Svincolo della cauzione	11
8.	ULTERIORI INFORMAZIONI E CHIARIMENTI	11
8.1.	Rettifiche, integrazioni e chiarimenti.....	12
8.2.	Costi di pubblicazione.....	12
8.3.	Documentazione di gara.....	12

1. NORME APPLICABILI

La procedura è regolata dagli artt. 73, comma 1 lett. c) e ss. del R.D. 23 maggio 1924 n. 827 con opzione ai sensi degli artt. 84 e 65 n. 9 del medesimo decreto, nonché dai principi generali e dalle norme espressamente richiamate del D.lgs 50 del 2016, poiché estraneo rispetto all'ambito di applicazione del codice dei contratti pubblici ed, infine, dai principi e dagli articoli del codice civile in materia precontrattuale e contrattuale, oltre che a quelli espressamente richiamati.

2. TERMINE E MODALITÀ DI CONSEGNA DEL PLICO

Il plico contenente l'offerta e la documentazione indicata nei paragrafi seguenti deve pervenire, a mezzo raccomandata del servizio postale, oppure mediante agenzia di recapito autorizzata, entro il termine perentorio previsto dall'Avviso pubblico all'indirizzo ivi indicato; è ammessa la consegna a mano del plico fino al termine di scadenza nei giorni feriali (sabato e festivi esclusi) dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle 15:30 alle 17:00, fermo restando il termine e l'ora indicati nell'Avviso pubblico. Ai fini del rispetto del suddetto termine perentorio, faranno fede esclusivamente la data e l'ora di arrivo apposti sul plico dal Protocollo del Pio Istituto Campana Azienda Pubblica di Servizi alla Persona. Il plico deve essere idoneamente chiuso e recare all'esterno - oltre all'intestazione del mittente - la dicitura *“Asta pubblica per l'alienazione di n. 1 immobile adibito a civile abitazione, con resede ed annessi terreni ubicati in Seravezza (LU) – NON APRIRE”*. Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente. **Il plico deve contenere al suo interno due buste idoneamente chiuse:**

- **la prima** contenente i documenti di cui al successivo **punto 3**;
- **la seconda** contenente l'“*Offerta economica*” di cui al **punto 4**.

3. PLICO GENERALE E DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui ai successivi paragrafi 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 è obbligatoria.

3.1. Domanda di partecipazione

La domanda di partecipazione deve essere sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente e redatta preferibilmente sul “**Modello – Domanda**”. La domanda, con allegata copia del documento di identità del dichiarante, contiene la dichiarazione ai sensi del D.P.R. 445/2000, in cui è dichiarato:

- a) i dati del concorrente;
- b) di essere in possesso della piena capacità legale, di non essere interdetto, inabilitato o dichiarato fallito e che a proprio carico non siano in corso procedure che denotino lo stato di insolvenza o la cessazione dell’attività;
- c) di non essere destinatario di provvedimenti giudiziari che applicano le sanzioni amministrative di cui al D.lgs 231/2001;
- d) che non siano stati avviati nei propri confronti procedimenti per la dichiarazione di una delle situazioni di cui ai precedenti due punti;
- e) che non risulti a proprio carico l’applicazione della pena accessoria dell’incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ovvero la sanzione che comporti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- f) di essere consapevole che, qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle presenti dichiarazioni, il contratto non potrà essere stipulato ovvero, se già firmato, lo stesso potrà essere risolto di diritto dal Pio Istituto Campana ai sensi dell’art. 1456 c.c.;
- g) di mantenere ferma l’offerta valida per 365 giorni dalla sua formulazione;
- h) di avere preso piena conoscenza dell’immobile adibito a civile abitazione ed annessi agricoli, descritto nella perizia giurata estimativa allegata e, in particolare, dello stato di conservazione e manutenzione, dell’analisi urbanistica, della regolarità edilizia, del vincolo idrogeologico su cui ricade l’intera proprietà, della

certificazione energetica, dei riferimenti catastali e del valore di mercato, e di non sollevare alcuna eccezione al riguardo;

i) di accettare l'Avviso pubblico, il Disciplinare della procedura, i modelli di domanda e di offerta e la perizia giurata estimativa;

j) di essere consapevole e di accettare la condizione che nell'eventuale aggiudicazione vengono fatti salvi eventuali diritti di terzi in materia di prelazione;

k) di aver preso conoscenza e di accettare il fatto che l'aggiudicazione non produce alcun effetto contrattuale e traslativo, e che tale effetto si realizzerà solamente con la stipula del contratto di cessione di n. 1 immobile adibito a civile abitazione ed annessi agricoli, descritto nella perizia giurata estimativa allegata, e con il contestuale integrale pagamento del prezzo di acquisto;

l) di aver preso conoscenza e di accettare che qualsiasi onere, costo e spesa (ivi incluse le spese della procedura d'asta, imposte, tasse e spese notarili) relativi alla cessione di n. 1 immobile adibito a civile abitazione ed annessi agricoli, descritto nella perizia giurata estimativa allegata, saranno totalmente a carico dell'acquirente aggiudicatario;

m) di aver ricevuto l'informativa sul trattamento dei dati personali.

3.2. Eventuale offerta per persona da nominare

L'intenzione di presentare offerta per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 cc. e ss. del codice civile deve essere dichiarata dall'offerente, il quale laddove sia in possesso dei suddetti requisiti di partecipazione e risulti aggiudicatario, deve dichiarare la persona per la quale ha agito ed attestare che è garante e solidale della medesima; tale dichiarazione deve essere fatta, mediante atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata da notaio, al più tardi entro quindici giorni successivi a quello dell'aggiudicazione definitiva della procedura (al termine del periodo di

rilancio di cui all'art. 65, punto 9, del R.D. 827 del 1924) e fatta pervenire al Pio Istituto Campana Azienda Pubblica di Servizi alla Persona entro gli ulteriori successivi tre giorni. La dichiarazione non ha effetto se non è accompagnata dall'accettazione della persona nominata o se non esiste una procura anteriore al contratto.

Qualora l'offerente non faccia la dichiarazione nei termini e nei modi descritti o dichiari persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata o la persona dichiarata non accetti l'aggiudicazione, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti come vero ed unico aggiudicatario.

3.3. Garanzia provvisoria

Garanzia provvisoria, pari all'importo indicato nell'avviso pubblico, **della durata di 365 giorni** dalla data di scadenza per la formulazione delle offerte.

La Garanzia dovrà essere comunque costituita con fideiussione bancaria o polizza assicurativa con beneficiario il Pio Istituto Campana Azienda Pubblica di Servizi alla Persona, recante indicazione delle seguenti clausole: 1) rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale; 2) operatività a semplice richiesta scritta entro quindici giorni; 3) rinuncia alle eccezioni di cui all'art. 1957 del codice civile; 4) svincolo soltanto previa comunicazione scritta del Pio Istituto Campana Azienda Pubblica di Servizi alla Persona.

3.4. Attestato di avvenuto sopralluogo

Copia per immagine dell'attestazione dell'avvenuto sopralluogo rilasciato in formato analogico (cartaceo) dall'incaricato della Stazione appaltante, presso i beni descritti nell'avviso e nella perizia giurata estimativa, previo appuntamento da richiedersi contattando l'Amministrazione, ai riferimenti di cui al punto 1

dell'avviso, **almeno dieci giorni prima la data di scadenza del termine di presentazione delle offerte** previsto nell'avviso.

Qualora al sopralluogo non si presenti il legale rappresentante del concorrente, i soggetti delegati (massimo due per ogni concorrente) dovranno essere muniti di delega sottoscritta da parte del legale rappresentante del concorrente corredata dal documento di identità di quest'ultimo.

4. BUSTA CONTENENTE L'OFFERTA ECONOMICA

La busta idoneamente chiusa, recante all'esterno la dicitura "*offerta economica*" deve contenere l'**offerta economica** redatta sul "**Modello – Offerta economica**" ed indicante il prezzo di acquisto offerto (in cifre).

L'offerta economica, pena l'esclusione, deve essere di importo pari o superiore al prezzo a base d'asta di cui al punto 3 dell'avviso.

L'offerta economica deve essere sottoscritta dall'offerente persona fisica ovvero dal legale rappresentante, nel caso in cui si tratti di una società o di un ente.

All'interno della busta dovrà essere contenuta la procura notarile, in originale o in copia autentica, solo nel caso in cui l'offerta non sia presentata dall'offerente o per persona da nominare; dalla procura deve risultare che il procuratore, oltre ad agire in nome e per conto dell'interessato sia autorizzato a presentare istanza e sottoscrivere l'offerta (procura speciale).

5. APERTURA DEI PLICHI E VERIFICHE DI LEGGE

Presso la sede, nel giorno e ora indicati nell'avviso pubblico, il soggetto che presiede la procedura di asta pubblica procederà: a) all'apertura dei plichi tempestivamente pervenuti; b) all'esame della documentazione; c) all'eventuale esclusione dei concorrenti; d) all'apertura delle buste contenenti le offerte

economiche; e) a dare lettura dei prezzi offerti; f) a formulare la graduatoria indicando l'aggiudicatario provvisorio sulla base della migliore offerta ricevuta.

Saranno ammessi a partecipare all'asta pubblica i legali rappresentanti dei concorrenti. A tal fine, qualora l'offerente non sia presente personalmente alla seduta di asta pubblica, può farsi rappresentare da un proprio delegato, munito di delega scritta e di copia di un valido documento di identità del delegante da questi firmato.

L'asta sarà dichiarata deserta qualora non venga presentata almeno un'offerta valida.

6. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA E DEFINITIVA

1. L'offerta, che ha natura di proposta irrevocabile, per essere valida deve essere formulata con riferimento a tutti i beni descritti nell'avviso e nella perizia allegata al presente Disciplinare, purché di importo pari o superiore al prezzo a base d'asta.

2. Nella seduta pubblica di cui al precedente punto sarà disposta l'**aggiudicazione provvisoria** a favore del soggetto che avrà formulato l'offerta più alta o del soggetto che avrà presentato l'unica offerta pervenuta.

3. Ai sensi dell'art. 77 del R.D. 827 del 1924 quando nelle aste ad offerte segrete due o più concorrenti, presenti all'asta, facciano la stessa offerta ed essa sia accettabile, si procede nella medesima adunanza ad una licitazione fra essi soli, a partiti segreti o ad estinzione di candela vergine, secondo che lo creda più opportuno l'ufficiale incaricato. Colui che risulta migliore offerente è dichiarato aggiudicatario. Ove nessuno di coloro che fecero offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta la sorte decide chi debba essere l'aggiudicatario provvisorio.

4. L'avviso di aggiudicazione provvisoria sarà pubblicato sul Sito Istituzionale indicato nell'Avviso d'asta, e recherà l'indicazione del giorno e dell'ora in cui scade il termine perentorio entro il quale chiunque può presentare offerta per migliorare il prezzo di aggiudicazione provvisoria. Il periodo di tempo utile per migliorare il prezzo dell'aggiudicazione è di almeno dieci giorni dall'ultima pubblicazione e s'intende scaduto all'ora stabilita. L'offerta di aumento non può mai essere inferiore al **ventesimo** del prezzo di aggiudicazione provvisoria e dev'essere presentata con le modalità che saranno indicate nell'avviso di aggiudicazione.

5. Laddove invece entro il suddetto termine non pervenga alcuna offerta migliorativa l'aggiudicazione provvisoria sarà dichiarata definitiva.

6. Laddove entro il termine perentorio indicato nell'avviso di aggiudicazione provvisoria venga presentata almeno un'offerta ammissibile, sarà pubblicato sul Sito Istituzionale un secondo Avviso d'asta sul prezzo dell'ottenuta migliore offerta, col metodo delle offerte segrete, secondo quanto verrà indicato nel suddetto secondo Avviso d'asta. Nel caso in cui al nuovo incanto nessuno si presenti a fare un'ulteriore offerta di aumento, l'aggiudicazione rimane definitiva a favore di colui sull'offerta del quale fu riaperto l'incanto.

Nel caso in cui al nuovo incanto vengano fatte offerte migliorative rispetto alla nuova base d'asta, risulterà aggiudicatario definitivo colui che ha fatto l'offerta più alta.

6. Quando il prezzo più favorevole risulti da due o più offerte uguali, si applica quanto previsto dal precedente comma 3, salvo che fra dette offerte vi sia quella dell'aggiudicatario provvisorio alla quale viene data la preferenza.

L'aggiudicazione definitiva in seguito al secondo Avviso d'asta sarà disposta anche in presenza di un solo concorrente.

7. STIPULA DEL CONTRATTO

7.1. Verifiche sull'offerta e sull'aggiudicatario

La Stazione appaltante procederà alle verifiche in ordine al possesso dei requisiti nei confronti dell'aggiudicatario definitivo, il quale dovrà comprovare il possesso dei requisiti dichiarati.

7.2. Aggiudicazione definitiva

La Stazione appaltante, con riserva dei diritti di prelazione eventualmente spettanti a terzi, comunicherà l'aggiudicazione definitiva.

7.3. Prelazione agraria

L'aggiudicazione definitiva della gara e la stipula del contratto di alienazione, dal momento che i fondi agricoli identificati nella perizia non sono *“concessi in affitto a coltivatori diretti, a mezzadria, a colonia parziaria, o a compartecipazione”*, sono tuttavia condizionate all'eventuale esercizio del diritto di prelazione, da parte dei soggetti di cui all'art. 7 della Legge 817 del 1971 e cioè da parte del *“coltivatore diretto proprietario di terreni confinanti”* e da parte dell'*“imprenditore agricolo professionale iscritto nella previdenza agricola proprietario di terreni confinanti”*, nonché da parte delle società agricole di persone e delle cooperative aventi i requisiti di imprenditore agricolo professionale.

La Stazione appaltante, al fine di escludere la presenza dei soggetti di cui all'art. 7 della Legge 817 del 1971, procederà a comunicare l'aggiudicazione ai proprietari confinanti, che potrebbero essere in possesso dei requisiti prescritti dalla normativa in materia di prelazione agraria, indicando loro i risultati di gara, ivi compreso il prezzo di cessione risultante dalla medesima, ed assegnando a

ciascuno un termine pari a 30 giorni per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione. Qualora il diritto di prelazione venisse esercitato, previa verifica dell'effettivo possesso dei requisiti prescritti, l'immobile oggetto del presente avviso verrà venduto a quest'ultimo allo stesso prezzo risultante dalla miglior offerta acquisita in sede di gara. In tal caso non spetterà all'aggiudicatario alcuna somma per interesse né per indennità a qualsiasi titolo.

7.4. Stipula del contratto

La stipula del contratto avverrà in seguito all'aggiudicazione e previa comunicazione scritta dell'Amministrazione aggiudicatrice con preavviso di trenta giorni, subordinatamente:

- a) alla produzione delle garanzie previste dal presente Disciplinare;
- b) alla formale indicazione da parte dell'aggiudicatario del Notaio presso il quale rogitare l'atto.

Qualora l'aggiudicatario non indichi il Notaio entro sette giorni dalla comunicazione oppure non si presenti per due volte consecutive alla stipula del contratto in seguito a formale richiesta, la Stazione appaltante potrà procedere alla revoca dell'aggiudicazione ed all'incameramento della garanzia provvisoria, salvo il risarcimento degli ulteriori danni.

In caso di mancata sottoscrizione del contratto, anche per circostanza diverse da quelle appena indicate, ivi compresa la revoca del bando e/o dell'aggiudicazione, all'aggiudicatario non spetterà comunque alcun compenso, risarcimento, indennizzo, neppure a titolo di spese.

7.5. Modalità di pagamento

Il pagamento deve avvenire in unica soluzione e prima del rogito di trasferimento dell'immobile come descritto nella perizia giurata estimativa allegata.

A tale riguardo, entro la data fissata per il rogito, l'aggiudicatario dovrà effettuare il pagamento dell'intero prezzo mediante assegno circolare (*tratto su istituto di credito di primaria rilevanza e conforme/i alle previsioni di cui agli artt. 82 ed 83 del R.D. 21 dicembre 1933, n. 1736*) o bonifico bancario non revocabile (*a condizione, nell'eventualità di adozione di tale ultima modalità di pagamento, che la Cessionaria fornisca alla Cedente, prima dell'atto di sottoscrizione del Contratto di fronte al Pubblico Ufficiale, adeguata prova documentale dell'esecuzione del detto bonifico*).

Non è prevista la possibilità di dilazioni di pagamento.

7.6. Svincolo della cauzione

La Stazione appaltante procederà alla restituzione della Garanzia provvisoria solo dopo la stipulazione dell'atto di cessione dell'immobile indicato nella perizia giurata estimativa, previo versamento dell'intero prezzo.

La Stazione appaltante procederà alla restituzione della Garanzia provvisoria anche qualora non si addivenga alla stipulazione per fatto indipendente dalla volontà dell'aggiudicatario.

Qualora alla stipulazione non si addivenga nei termini stabiliti per fatto dell'aggiudicatario o non vengano rispettate le condizioni contenute nell'Avviso pubblico e nel presente Disciplinare, il Pio Istituto Campana Azienda Pubblica di Servizi alla Persona tratterrà la cauzione, salvo il risarcimento degli ulteriori danni.

8. ULTERIORI INFORMAZIONI E CHIARIMENTI

8.1. Rettifiche, integrazioni e chiarimenti

Eventuali rettifiche, integrazioni e chiarimenti agli atti della procedura saranno pubblicate sul profilo della Stazione appaltante indicato nell'avviso.

8.2. Costi di pubblicazione

Il costo per la pubblicazione dell'avviso pubblico in Gazzetta Ufficiale sarà rimborsato alla Stazione appaltante dall'aggiudicatario entro trenta giorni dall'aggiudicazione e prima della stipula del contratto.

8.3. Documentazione di gara

- 1) Disciplinare della procedura;
- 2) modello di domanda;
- 3) modello di offerta;
- 4) perizia giurata estimativa dell'immobile oggetto della procedura.

Allegato:

- a) perizia giurata estimativa.