



**BANDO D'ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DEL CAPANNONE INDUSTRIALE E RELATIVE PERTINENZE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN LOCALITÀ P.I.P.**

**IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA  
IN ESECUZIONE DELLA PROPRIA DETERMINAZIONE N. 24 DEL 10/06/2020**

**VISTA** la Delibera di Consiglio Comunale n. **7** del **10.04.2020** con la quale veniva approvato il piano delle alienazioni e delle valorizzazioni dei beni comunali, individuante l'immobile oggetto del presente bando;

**VISTA** la Delibera di Consiglio Comunale n. **9** del **09.03.2020** con la quale veniva approvata specificamente, la perizia di stima del più probabile valore di mercato - fabbricato industriale ed aree annesse dell'impianto di raccolta e trattamento dei rifiuti raccolti in forma differenziata sito nella zona P.I.P. del Comune di Tergu.

**RENDE NOTO**

Che alle ore **10:00** del giorno **28.08.2020** presso la residenza comunale, si procederà all'asta pubblica per l'alienazione degli immobili di proprietà comunale siti nel Comune di Tergu (SS) in:

- 1) Zona P.I.P. – Strada Provinciale n. 17 (Tergu-Nulvi)

secondo quanto previsto dall'art. 73 lett. c) del R.D. 23.05.1924 n. 827 e cioè mediante offerte segrete, in aumento o almeno pari rispetto al prezzo base d'asta.

**1. DESCRIZIONE DEI BENI:**

Unità immobiliare composta da:  
- CAPANNONE INDUSTRIALE, posta al Piano Terra, di mq. **1.042,10** sita nel Comune di Tergu (SS) nella Zona P.I.P., individuato al **N.C.E.U.** con il mappale n. **300** Foglio n. **2** – Categoria D/7 – Rendita Catastale **€ 5.392,00**;

- AREE ESTERNE, di mq. **11.755** sita nel Comune di Tergu (SS) nella Zona P.I.P., individuato al **N.C.E.U.** con il mappale n. **367** - Foglio n. **2** – Classe **Seminativo 3** – Reddito Dominicale € **42,50** e Reddito Agrario € **21,25**;

La visita dell'immobile non è obbligatoria, tuttavia potrà essere concordata, previo appuntamento da fissarsi in tempo utile con l'Ufficio Tecnico.

## **2. DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il Comune di Tergu è dotato dei seguenti strumenti urbanistici generali ed attuativi:

1) P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale).

L'area dove sorge l'immobile risulta individuata, dal predetto strumento come Zona Omogenea **D** (artigianale) desumibile da elaborati grafici ed amministrativi o visibili presso l'Ufficio Tecnico Comunale – Piazza Autonomia n. 1 – 07030 Tergu (SS) oppure visionabili on-line al link **www.comuneditergu.it**

L'immobile oggetto del bando è destinato a **Capannone Industriale – Categoria Catastale D/7**.

Per quanto non espressamente riportato nel presente bando si rimanda alla Perizia di Stima approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 09/03/2020;

## **3. PREZZO A BASE D'ASTA**

Il prezzo a base d'asta per l'immobile individuato è fissato in € **599.281,35** al netto degli oneri fiscali e contrattuali.

## **4. DIRITTO DI PRELAZIONE**

Il diritto di prelazione viene riconosciuto ad eventuali titolari di un contratto di locazione o affitto, che non abbia natura transitoria, sul bene oggetto della vendita, ai concessionari, ai conduttori, ai comodatari e agli enfiteuti dei beni immobili posti in alienazioni.

I soggetti beneficiari devono essere, oltre che in possesso di un valido titolo che ha originato la conduzione, in regola con il pagamento degli eventuali corrispettivi dovuti per l'utilizzo dei beni e dei relativi oneri accessori.

Sono da considerarsi con diritto di prelazione anche i soggetti titolari di una concessione rilasciata dall'Agenzia del Demanio sui beni acquisiti dall'Ente nell'ambito del cosiddetto federalismo demaniale purché in regola con il pagamento dei canoni di occupazione.

Il competente Servizio ha provveduto ad accertare in via preventiva, ai sensi dell'art. 20 bis del Regolamento Comunale per le alienazioni, prima dell'avvio della presente procedura se il bene era soggetto al diritto di prelazione.

Verificata la sussistenza di tale diritto, palesata allo scrivente ente dalla Società Cooperativa Sociale OBIETTIVO ZERO con nota del 22.05.2020 ns. prot. 2120 del 22.05.2020.

Il Responsabile del Servizio Patrimonio, accertata la sussistenza della prelazione, provvederà a dare notizia dell'avvenuta pubblicazione del presente Bando a mezzo Raccomandata A/R / PEC, al soggetto avente tale diritto dell'intenzione del Comune di voler alienare il bene immobile interessato e che per lo stesso si procederà ad una procedura di vendita, cui il predetto soggetto deve essere invitato a partecipare e ad accettare, qualora ancora interessato, il prezzo derivante dalla gara, come da apposito verbale.

Nel caso di trattativa privata, il soggetto titolare del diritto di prelazione, qualora interessato all'acquisto dell'immobile, dovrà presentare la sua offerta.

A seguito dell'espletamento della procedura di trattativa privata e della definizione del prezzo di vendita da essa scaturito, colui che gode del diritto di prelazione sarà invitato ad accettare tale prezzo entro un periodo massimo di 15 giorni, trascorso il quale senza esplicita accettazione l'immobile sarà assegnato al maggior offerente.

## **5. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE**

L'incanto viene svolto col metodo delle offerte segrete, **in aumento**, ai sensi dell'art. 73 lett. c) del R.D. 23.05.1924 n. 827 da confrontarsi con il prezzo base.

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con le relative accessioni, pertinenze, servitù attive e passive esistenti o da costituire.

La vendita si intende fatta a corpo e non a misura.

All'asta pubblica potrà partecipare chiunque vi abbia interesse e risulti in possesso della piena capacità di agire.

L'aggiudicazione avverrà anche in presenza di una sola offerta valida. Per l'alienazione dell'immobile verrà stilata apposita graduatoria degli offerenti formulata sulla base del prezzo offerto. L'immobile verrà aggiudicato al richiedente, in possesso dei requisiti di cui al presente bando di gara, che ha formulato la miglior offerta (fermo restando quanto previsto dall' art. 4 del presente bando).

Ai sensi dell'art. 81 comma 4) del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, possono essere fatte offerte per conto di una terza persona con riserva di nominarla, purché l'offerente stesso abbia i requisiti necessari per essere ammesso agli incanti, ed il deposito a garanzia dell'offerta sia a lui intestato.

Qualora l'operazione di compravendita venga assistita da Società di leasing, all'atto della stipulazione del contratto l'aggiudicatario dovrà intervenire quale "utilizzatore".

Qualunque responsabilità del Comune è limitata al caso di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e godimento in tutto o in parte dell'immobile acquistato.

Gli offerenti avranno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta, qualora entro 60 giorni dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione provvisoria, non si proceda all'aggiudicazione definitiva per fatti o cause a loro non imputabili.

## **6. DEPOSITO CAUZIONALE, MODALITA' E TEMPISTICHE DEI PAGAMENTI**

A garanzia dell'offerta i concorrenti dovranno costituire un deposito cauzionale infruttifero, pari al **10%** del valore a base d'asta di ciascun immobile mediante (in via alternativa):

- a) Versamento presso la Tesoreria del Comune di Tergu (Banco di Sardegna – Filiale di Castelsardo – Via Roma n. 49 IBAN **IT76Q010158512000000012441**).
- b) Costituzione di una fidejussione bancaria od assicurativa sottoscritta con una società primaria sul mercato "a revoca" senza il beneficio della preventiva escussione, con validità almeno fino a 180 giorni a decorrere dalla data fissata per l'asta pubblica.

La cauzione suddetta andrà a coprire la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario.

Come sopra detto, la polizza fidejussoria o la fidejussione bancaria dovrà contenere l'espressa rinuncia del fidejussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale prevista dall'art. 1944 del C.C. nonché l'espressa rinuncia del fidejussore dei diritti e delle tutele di cui all'art. 1957.

Entro 30 giorni dalla data di comunicazione della avvenuta aggiudicazione definitiva da parte dall'Amministrazione Comunale, l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento della somma pari al **20%** dell'importo offerto a pena di decadenza dall'aggiudicazione.

**Il totale pagamento del prezzo di acquisto, da parte dell'aggiudicatario, dovrà avvenire prima dell'atto notarile di compravendita.**

Qualora per fatto imputabile all'aggiudicatario, la stipulazione del contratto ed il versamento del prezzo non intervengano entro il termine comunicato dall'Amministrazione Comunale, l'aggiudicazione sarà revocata e verrà incamerato il deposito cauzionale con riserva di chiedere ogni ed eventuale maggior danno, contestualmente l'Amministrazione Comunale procederà all'aggiudicazione al richiedente che segue in graduatoria.

Detto versamento sarà restituito ai non aggiudicatari entro 60 giorni dalla data di presentazione dell'offerta o scontato al momento della stipula del contratto di compravendita per l'aggiudicatario.

## **7. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E DOCUMENTAZIONE**

Per poter partecipare all'asta i concorrenti dovranno far pervenire al seguente indirizzo: Ufficio Protocollo - Comune di Tergu - Piazza Autonomia, n. 1 – 07030 Tergu (SS), un plico chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura. Tale plico dovrà recare sul frontespizio oltre al nome o la ragione sociale del concorrente, la seguente dicitura a seconda dell'immobile per cui si partecipa:

“Offerta per asta pubblica del giorno **28.08.2020** relativa all'alienazione del Capannone Industriale e relative pertinenze sito in Zona PIP”

Le offerte dovranno pervenire inderogabilmente all'Ufficio Protocollo entro le ore **10:00** del giorno **24.08.2020**

Ai fini del rispetto della scadenza si considera la data effettiva di ricezione (apposta sulla busta) e non quella di spedizione dell'offerta, come desunta dal timbro postale.

Tutte le offerte che vengono spedite sono sotto la completa responsabilità e a rischio dei concorrenti. Eventuali ritardi o disfunzioni del servizio postale, non potranno essere invocati per la regolarizzazione degli stessi. Si precisa che le offerte che pervenissero oltre il termine suddetto, anche se per cause di forza maggiore, non saranno ritenute valide ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all'asta.

Il suindicato plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura dovrà contenere PENA L'ESCLUSIONE DALLA GARA:

A) Una busta chiusa (Busta A – Documentazione Amministrativa) sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura recante all'esterno la dicitura “**DOCUMENTI - asta pubblica del giorno 28.08.2020 relativa all'alienazione del Capannone Industriale e relative pertinenze sito in Zona PIP**” contenente la seguente documentazione:

1. Copia del presente bando firmato in ogni sua pagina a conferma dell'accettazione delle condizioni in esso contenute;
  2. Istanza di partecipazione redatta sulla base dell'Allegato A, corredata dal documento d'identità, con la quale il concorrente dichiara ai sensi dell'art. 76 del DPR n. 445/2000:
    - la forma giuridica secondo la quale si presenta, **persona fisica/ ditta individuale/ società commerciale** (S.n.c., S.a.s., S.p.A., S.r.l., cooperative e consorzi);
    - di aver esaminato in ogni sua parte il Bando di Gara in oggetto e di accettare senza riserve tutti i termini, le condizioni, gli obblighi e le prescrizioni in esso contenuti;
    - dichiara di accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni contenute nel bando;
    - di essersi recato sul posto e di aver preso visione dei luoghi e dell'immobile in vendita, giusta dichiarazione dell'Ente proprietario allegata alla presente domanda di partecipazione;
- per **persone fisiche**
    - di possedere i requisiti di ordine generale necessari a contrarre con la Pubblica Amministrazione così come previsti dall'art. 32 ter e 32 quater del Codice Penale;
    - di non essere a conoscenza dell'esistenza, a suo carico, di fatti o cause a cui le vigenti norme ricollegano l'impossibilità di contrarre con Pubbliche Amministrazioni;
    - di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti;
    - di non essersi resa gravemente colpevole di false dichiarazioni;
    - di non essere sottoposta a misura di prevenzione e che non conosce l'esistenza, a suo carico, di procedimenti per l'applicazione di misure di prevenzione di cui alla normativa contro la criminalità mafiosa;
    - di non essere stato interdetto, inabilitato o fallito;
    - che negli ultimi cinque anni:
      - non ha subito condanne penali con sentenza passata in giudicato;

è stata condannata con sentenza passata in giudicato per, (indicare la fattispecie di reato e la condanna inflitta o, in alternativa, allegare il certificato del casellario giudiziario in data non superiore a sei mesi dalla data di gara)

- per **persone giuridiche**

- iscrizione alla Camera di Commercio come da documentazione allegata (camerale in data non superiore a tre mesi);
  - eventuali altre persone oltre al legale rappresentante indicato nella domanda di partecipazione, componenti l'organo di amministrazione (titolari, soci, amministratori, direttori);
  - di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione, di amministrazione controllata, di concordato preventivo o in qualsiasi altra situazione equivalente, secondo la legislazione dello Stato in cui sono stabiliti, o a carico dei quali è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni, oppure versano in stato di sospensione dell'attività commerciale;
  - di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali a favore dei lavoratori, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti;
  - di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti;
  - di possedere i requisiti di ordine generale necessari a contrarre con la Pubblica Amministrazione così come previsti dall'art. 32 ter e 32 quater del Codice Penale;
  - che i soci (se trattasi di S.n.c. o S.a.s.) oppure gli amministratori muniti di potere di rappresentanza (se trattasi di altra società o consorzio) non hanno riportato condanne penali passate in giudicato e che non hanno procedimenti penali in corso;
3. Deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto.

B) Una busta chiusa (Busta B – Offerta Economica), sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura "**OFFERTA - asta pubblica del giorno 28.08.2020 relativa all'alienazione del Capannone Industriale e relative pertinenze sito in Zona PIP**". Tale busta dovrà contenere all'interno l'offerta in bollo (marca da bollo di € 16,00), espressa in cifre e lettere, indirizzata al Comune di Tergu come da modello di offerta, Allegato B.

N.B: In caso di discordanza tra l'offerta in cifra e ed in lettere prevarrà quella più vantaggiosa per l'Amministrazione.

## RIEPILOGO PRESENTAZIONE OFFERTE

**BUSTA GRANDE** – Tale plico, controfirmato e sigillato sui lembi di chiusura, dovrà recare sul frontespizio oltre al nome o la ragione sociale del concorrente, la dicitura "**ASTA PUBBLICA del giorno 28.08.2020 relativa all'alienazione del Capannone Industriale e relative pertinenze sito in Zona PIP**"

Nella busta grande dovranno essere inserite:

- **BUSTA A**, controfirmata e sigillata sui lembi di chiusura, contenente i documenti e il deposito cauzionale.
- **BUSTA B**, controfirmata e sigillata sui lembi di chiusura, contenente l'offerta;

## 8. SVOLGIMENTO DELLA GARA

La gara sarà espletata il giorno **28.08.2020** con inizio delle operazioni alle ore **10:00** presso la sala consiliare del Municipio sito in Piazza Autonomia n. 1 in Comune di Tergu (SS)

## 9. PROCURE – AVVERTENZE - ESCLUSIONI

Saranno ammesse all'asta offerte per procura speciale in originale od in copia autenticata, da allegare alla domanda.

La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata dal notaio.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e non sono ammesse, oltre il termine di scadenza, offerte sostitutive od aggiuntive, né si darà luogo a gara di migliororia. Così pure non vi sarà luogo od azione per diminuzione di prezzo per qualunque materiale errore nella descrizione dell'immobile offerto in vendita o nella determinazione del prezzo d'asta, nella indicazione della superficie, dei confini, di particelle catastali e per qualunque altra difformità, dovendo espressamente intendersi che il concorrente, ben conosce l'immobile.

La mancata od incompleta documentazione dei documenti richiesti determinerà l'esclusione dalla gara. Si farà luogo ad esclusione qualora l'offerta presentata rechi cancellazioni, aggiunte o correzioni, la mancanza di una fotocopia di un documento in corso di validità da allegare all'offerta o all'auto-dichiarazione.

Qualora le offerte siano presentate a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

## **10. AGGIUDICAZIONE – STIPULAZIONE DEL CONTRATTO**

Ad avvenuto insediamento della Commissione di Gara, in presenza degli eventuali concorrenti, l'autorità che presiede l'asta, procederà all'apertura delle offerte che verranno lette ad alta voce. L'aggiudicazione sarà definitiva ad unico incanto a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta migliore, (fermo restando quanto previsto dall' art. 4 del presente bando).

Non saranno ammesse offerte in ribasso sul prezzo a base d'asta. Anche in presenza di una sola offerta valida si procederà all'aggiudicazione definitiva. Nel caso in cui fossero pervenute due o più offerte per identico importo, si procederà al sorteggio.

Per quanto non previsto nelle norme sopra indicate avranno valore a tutti gli effetti le disposizioni contenute nel regolamento per l'esecuzione della legge sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità dello Stato approvato con R.D. 23.05.1924 n. 827 e sue modificazioni e le altre leggi vigenti in materia.

Tutte le spese d'asta, contrattuali e conseguenti, nessuna esclusa, sono a carico dell'aggiudicatario.

L'acquirente si intende obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione definitiva; gli obblighi dell'Amministrazione sono invece subordinati al perfezionamento del contratto. L'acquirente non potrà entrare nel possesso materiale dei beni acquistati prima dell'avvenuta stipulazione del contratto di compravendita.

L'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi dell'amministrazione rispetto l'immobile. Qualora intervenissero cause di forza maggiore, che impediscano l'aggiudicazione/o la consegna dell'immobile, il Comune potrà, con proprio provvedimento motivato, annullare l'asta ad ogni effetto; in questo caso provvederà alla restituzione di quanto versato senza alcun ulteriore risarcimento, onere e/o responsabilità.

La vendita sarà perfezionata con il contratto in conformità al codice civile. Il contratto è stipulato dal Responsabile del servizio patrimonio in forma di atto pubblico rogato da un notaio scelto dall'acquirente.

Tutte le spese notarili, catastali e relative all'applicazione dell'IVA ai sensi di legge saranno a carico dell'acquirente.

L'acquirente inoltre verserà al Comune di Tergu, prima della stipula dell'atto di acquisto, le somme dovute per rimborso spese tecniche e amministrative sostenute per l'esperimento dell'incanto.

Ai sensi dell'art. 1471 del Codice Civile è vietata la partecipazione all'asta pubblica, sia direttamente che per interposta persona, da parte dei pubblici Amministratori comunali di cui al Decreto Legislativo n. 267/2000 art. 77, comma 2.

Presso l'Ufficio tecnico nei giorni ed orari d'ufficio (da lunedì a venerdì dalle 10:00 alle 13:00) sono consultabili:

- bando d'asta

- le perizie di stima
- gli atti accessori e complementari inerenti ai precedenti elementi.

Il presente Bando sarà pubblicato:

- all'Albo Pretorio informatico;
- nel sito Internet comunale;
- per estratto su almeno un quotidiano a diffusione nazionale ed uno a diffusione locale;
- per estratto nel Bollettino Ufficiale Regionale;
- mediante affissioni di manifesti nei luoghi di pubbliche affissioni del territorio comunale;

## **11. SCORRIMENTO IN GRADUATORIA IN CASO DI INADEMPIMENTO**

In caso di grave inadempimento dell'aggiudicatario originario questa Amministrazione Comunale interpellerà il secondo classificato al fine di concludere un nuovo contratto.

In caso di inadempimento del secondo classificato, sarà interpellato il terzo classificato e così via fino ad esaurimento della graduatoria relativa all'incanto in cui si è manifestati l'inadempimento. L'aggiudicazione a favore degli eventuali partecipanti, diversi dal miglior offerente, è subordinata alla conferma dell'offerta presentata sottoscritta dall'interessato unitamente alla cauzione pari al 10% dell'importo offerto da rilasciare mediante versamento alla Tesoreria del Comune di Tergu. Per quanto concerne il versamento l'importo di aggiudicazione valgono le modalità, i termini e le condizioni sopra indicate.

## **12. TRATTAMENTO DEI DATI**

In ordine al procedimento instaurato dal presente bando, si precisa che i dati raccolti verranno trattati nel rispetto della normativa vigente in materia di tutela della riservatezza e protezione dei dati personali (Regolamento Europeo 2016/679 e D.lgs. 196/2003)

F.to **Il Responsabile del Servizio Patrimonio**  
Gian Franco SATTA

Allegati:

- A) Allegato A – Istanza di partecipazione
- B) Allegato B - Offerta