



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE

AREA TECNICA

BANDO DI ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI COMUNALI **A MEZZO DI ASTA PUBBLICA - PRIMO ESPERIMENTO**

Approvato con Determina Dirigenziale n. 278 del 01.02.2023

In esecuzione della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 118 del 20.07.2021, è stato indetto il presente bando con il quale il Comune di Cassino intende alienare, (a mezzo di esperimento ad asta pubblica - pubblico incanto) in un unico lotto, l'immobile di proprietà comunale costituito da un'area estesa mq. 9.500 circa, sita in Via Casilina Sud, sulla quale insistono n. 2 due corpi di fabbrica, (destinazione prevalente civile abitazione - volume complessivo MC. 8.265 circa escluso piano garage/cantina) in parte realizzati ed ivi abbandonati da oltre 10 anni; il primo completamente ultimato nelle strutture portanti in c.a. (n. 4 solai), il secondo composto da fondazioni, pareti perimetrali in c.a., n. 1 solaio cantinato e metà del primo piano, entrambi privi di ogni altra finitura (in catasto al Foglio 34 mapp.844/p - 863, 859, 860).

Il valore incrementale del cespite destinato alla vendita, è pari ad Euro 1.290.019,63 (€ unmilione duecentonovantamila diciannove/63), come determinato dalla "Perizia di Valutazione" redatta dall'Area Tecnica, Servizio Urbanistica (Allegato 4).

L'aggiudicatario avrà l'obbligo, contestualmente agli interventi di completamento e/o ristrutturazione degli immobili acquisiti descritti in perizia, della realizzazione sull'area delle necessarie opere di Urbanizzazione primaria e secondaria, previste dalle vigenti disposizioni normative, mediante adozione della procedura stabilita dall'art.28-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Permesso di Costruire Convenzionato) e dalla Deliberazione di G.M. n. 297 del 21/07/2022.

Con l'approvazione della convenzione, saranno stabiliti gli specifici obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico, che il soggetto attuatore dovrà assumere ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio.

Con riguardo a tale immobile si indica di seguito la caparra confirmatoria (deposito cauzionale) da produrre da parte dell'offerente pari al 10% (dieci per cento) del valore del singolo lotto per cui si presenta l'offerta:

- **Lotto unico:** Euro **129.002,00**

Il tutto meglio descritto e documentato agli Atti depositati in pubblica visione presso l'Area Tecnica - Servizio Urbanistica del Comune di Cassino, sito in via Tommaso Piano dove potranno essere richiesti eventuali ulteriori informazioni (giorni ed orari d'ufficio martedì/giovedì ore 10:00/12:00 - 15:30-17:00) Tel. 0776/298485

e-mail Pec: servizio.protocollo@comunecassino.telecompost.it



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE

AREA TECNICA

ART 1. CONDIZIONI GENERALI

1. L'immobile viene venduto a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con accessori e pertinenze, diritti e oneri di qualsiasi specie, fatti salvi eventuali diritti di prelazione;

2. Tutte le spese, nonché le imposte e tasse vigenti al momento della stipulazione dell'atto, inerenti il trasferimento della proprietà, saranno a carico dell'acquirente; sono altresì a cura e spese dell'acquirente tutti gli adempimenti e i costi relativi agli eventuali aggiornamenti catastali;

3. Qualora l'offerta venga prodotta da più soggetti, l'alienazione verrà effettuata per quote indivise;

4. L'aggiudicatario dovrà provvedere entro il termine di 40 gg. dall'aggiudicazione e comunque prima della stipulazione del contratto di compravendita al versamento in un'unica soluzione al Tesoriere Comunale dell'intero prezzo risultante in offerta al netto dell'importo del deposito cauzionale versato ai sensi del successivo punto 7), oltre IVA se dovuta;

5. Potranno presentare offerta solo coloro che avranno effettuato la presa visione dello stato degli immobili del lotto di riferimento, di cui all'allegato elenco, con apposito sopralluogo concordato con gli uffici dell'Area Tecnica - Servizio Urbanistica del Comune di Cassino, sito in via Tommaso Piano.

A dimostrazione dell'avvenuto sopralluogo verrà rilasciata dal tecnico incaricato specifica attestazione;

6. Sono ammesse offerte per persona da nominare secondo le modalità di cui all'art. 81 del R.D. 827/1924 e sono fatte salve le rappresentanze legali previamente e debitamente autorizzate nonché le procure speciali. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste s'intendono solidalmente obbligate. Non è consentita direttamente o indirettamente la presentazione di più offerte da parte dello stesso soggetto riferite al medesimo lotto;

7. La gara si terrà in seduta pubblica il giorno **09.03.2023** alle ore **10:00** presso gli uffici dell'Area Tecnica - Servizio LL.PP. del Comune di Cassino, ed avrà luogo con il sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel presente bando da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa e sigillata.

Il deposito cauzionale provvisorio è pari al 10% del prezzo a base d'asta e dovrà essere preventivamente versato presso il Tesoriere Comunale, mediante bonifico bancario (IBAN IT4800537274370000011001385) ovvero a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato alla suindicata Tesoreria;

8. In luogo del versamento presso la Civica Tesoreria del suddetto deposito cauzionale sono ammesse fidejussione bancarie nonché polizze fidejussorie rilasciate da società di assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10 giugno 1982 n. 348, con scadenza non inferiore a 180 giorni;

9. Il valore del bene indicato a base d'asta è da intendersi al netto dell'IVA. In fase di acquisto, in relazione della figura giuridica dell'acquirente, al valore di aggiudicazione potrà essere applicata l'aliquota IVA, prevista ai sensi di legge.



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE

AREA TECNICA

ART 2. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati, nella presentazione dell'offerta dovranno osservare le seguenti modalità:

Presentazione in un **unico plico controfirmato sui lembi di chiusura**, recante all'esterno, oltre all'indirizzo ed al nominativo dell'offerente, l'indicazione dell'oggetto, del giorno della gara, la dicitura:

"Contiene offerta per bene immobile di proprietà comunale - Lotto Unico"

tale Plico dovrà contenere al suo interno:

Busta "A":

Domanda di Partecipazione alla Gara D'Asta Pubblica, **datata e sottoscritta**, chiusa in un'apposita busta sigillata senza alcun altro documento redatta in lingua italiana compilando l'apposito modello allegato al presente bando (Allegato 1) sul quale dovrà essere apposta una marca da bollo da € 16.00, con indicazione, per le persone fisiche, il nome e cognome, il luogo, la data di nascita, il domicilio ed il codice fiscale dell'offerente e degli offerenti, per le persone giuridiche, specificata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA nonché le generalità del legale rappresentante;

Busta "B":

La busta contenente l'Offerta Economica, (Allegato 2) sigillata e firmata sui lembi di chiusura, dovrà, recante all'esterno, oltre all'indirizzo ed al nominativo dell'offerente, l'indicazione dell'oggetto, del giorno della gara, la dicitura:

"Contiene offerta economica per bene immobile di proprietà comunale - Lotto unico";

Elenco documenti da allegare, da inserirsi, pena la non ammissione dell'offerta, in apposita busta sigillata e firmata sui lembi di chiusura (Allegato 2):

- **Allegato 2 - "MODELLO B - OFFERTA ECONOMICA PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA D'ASTA PUBBLICA"** redatto e sottoscritto dal concorrente; unitamente al modello va presentata, a pena d'esclusione, copia fotostatica non autenticata del documento di identità del sottoscrittore;
- Ricevuta in originale, rilasciata dal Tesoriere Comunale, ovvero assegno circolare non trasferibile intestato al suindicato Tesoriere o fidejussione bancaria o assicurativa comprovante l'avvenuto versamento del deposito cauzionale;
- Dichiarazione di almeno un Istituto di Credito attestante la capacità economica e finanziaria del concorrente;
(nel caso di partecipazione di ditte o società):
Certificato di iscrizione al Registro delle Imprese (o sua copia conforme) di data non anteriore a 6 mesi, da quello fissato per la gara, dal quale risulti il nominativo della persona (o persone) idonea ad impegnare legalmente la Società o Ditta, dal medesimo certificato dovrà inoltre risultare che la ditta o società non si trovi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo;
(nel caso di partecipazione di Enti Pubblici):
- Documento originale ovvero sua copia conforme dal quale risulti il titolo della persona offerente idoneo a impegnarla legalmente;
- Procura speciale in originale o copia conforme (ove occorra);
- Modulo di autocertificazione, come da allegato al presente bando (Allegato 3), resa ai sensi del D.P.R. 445/2000;



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE

AREA TECNICA

- l'inesistenza, a suo carico, di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre, l'inesistenza di rapporti di controllo e collegamento ai sensi dell'art. 2359 c.c. con altri concorrenti alla gara, nonché la dichiarazione di conoscere ed accettare incondizionatamente l'"Espletamento delle procedure per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Cassino stabilite con Deliberazione del C.C. n. 57 del 13005.2021, nonché le disposizioni contenute nel presente bando di gara;
- Dovrà inoltre essere dichiarato da parte dell'offerente di aver preso conoscenza delle condizioni e di tutte le circostanze che possono influire sulla determinazione del prezzo e delle condizioni contrattuali, nonché di aver preso visione delle schede descrittive riguardanti l'immobile e di essere edotto che l'alienazione dell'immobile avrà luogo a corpo, secondo le risultanze dei dati catastali, attuali ed aggiornati, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutti i diritti, ragioni, azioni accessorie e pertinenze, servitù attive o passive inerenti.

*Il plico contenente le buste "A" e "B", sigillate, dovrà essere inserita in un'ulteriore plico anch'esso controfirmato sui lembi di chiusura, recante all'esterno, oltre all'indirizzo ed al nominativo dell'offerente, l'indicazione dell'oggetto, del giorno della gara, la dicitura "Contiene offerta per bene immobile di proprietà comunale - Lotto unico" e dovrà pervenire esclusivamente a mezzo posta ovvero tramite corriere o consegna a mano al Protocollo Generale dell'Ente - Piazza De Gasperi n. 25- (che in caso di consegna "brevi manu" rilascerà apposita ricevuta), entro il giorno **06.03.2023 alle ore 12:00**, pena l'esclusione.*

Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio dei mittenti e non sarà tenuto conto del plico pervenuto dopo la suindicata scadenza anche se sostitutivo o integrativo di offerte pervenute.

L'orario di apertura al pubblico dell'Ufficio Protocollo è il seguente:

Dal Lunedì al Venerdì dalle ore 8:15 alle 12:00; il Martedì e Giovedì dalle ore 15:30 alle 17:00.

ART 3. MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELLA GARA

L'aggiudicazione provvisoria sarà disposta a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più elevata, il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello a base d'asta;

L'asta sarà valida anche in presenza di una sola offerta per ogni bene, purché sia superiore o pari al prezzo a base d'asta;

In caso di offerte eguali, si procederà all'aggiudicazione, a norma dell'art. 77 del R.D. 827/24;

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile.

Sono, pertanto immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue all'aggiudicazione definitiva.

L'offerta è vincolante per il periodo di 90 giorni.

Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite nel bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o altrui.

L'aggiudicazione diverrà definitiva solo a seguito dell'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale delle risultanze verbalizzate dalla Commissione che ha condotto le operazioni di gara.



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE

AREA TECNICA

L'Ente si riserva di effettuare controlli a verifiche sulla veridicità delle autocertificazioni prodotte dall'offerente anche successivamente all'aggiudicazione e prima della stipulazione del contratto.

Resta inteso che la non veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la non stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, fatte 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.

L'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del prezzo di vendita nel termine e nelle condizioni generali del presente bando, prima dell'atto di compravendita.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non provvedesse al versamento del prezzo risultante dall'offerta nel termine di cui sopra, si procederà, con apposito provvedimento da notificare all'interessato, alla revoca dell'aggiudicazione e dell'offerta.

In tal caso sarà incamerato il deposito cauzionale versato, fatto salvo il diritto di risarcimento dei costi che verranno sostenuti dall'Amministrazione per eventuali nuove gare e ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale; In tal caso l'Amministrazione Comunale potrà, a suo insindacabile giudizio e scelta, anche assegnare l'immobile al concorrente che ha presentato l'offerta immediatamente inferiore purché conveniente per l'Amministrazione;

Il contratto di compravendita tra l'Ente e l'Aggiudicatario dovrà essere stipulato entro 90 giorni dall'avvenuta comunicazione dell'aggiudicazione, fatto salvo l'esercizio di eventuali diritti di prelazione da parte degli aventi diritto.

Tale contratto verrà rogato da un notaio scelto dall'Aggiudicatario, purché con sede nel territorio della Provincia di Frosinone, con spese attinenti e conseguenti alla stipula del contratto a totale carico del medesimo.

Saranno altresì a carico dell'acquirente le spese di trascrizione, frazionamento ed aggiornamento catastale degli immobili assegnati.

Gli adempimenti catastali, tutti e nessuno escluso (a titolo meramente esemplificativo, frazionamenti, identificativi catastali, altro) sono totalmente a cura e spese dell'acquirente.

Nel caso di mancata stipulazione per fatto dell'aggiudicatario, entro il termine di 90 giorni dall'avvenuta aggiudicazione, lo stesso si intenderà decaduto dalla gara e l'Ente incamererà l'intero deposito cauzionale prestato a titolo di penale irriducibile, salvo comunque il diritto al maggior danno.

Ai concorrenti che avranno presentato offerta senza essere aggiudicatari o che non verranno ammessi alla gara, verrà rilasciata dichiarazione di svincolo dei depositi cauzionali eseguiti a tergo dalle relative quietanze.

Le eventuali fidejussioni presentate dai non aggiudicatari verranno restituite entro 30 giorni dall'aggiudicazione provvisoria dell'asta.

Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso d'asta si intendono richiamate e ritrascritte tutte le norme e le condizioni del R.D. n. 827/24 e successive modificazioni ed integrazioni in quanto vigenti e compatibili.

Per ogni controversia che dovesse insorgere con l'Aggiudicatario in relazione all'alienazione, si adirà l'Autorità Giudiziaria territorialmente competente.

Si informa, ai sensi del D.lgs. n. 196/2003 e s.m.i. che i dati raccolti nell'ambito della presente procedura sono esclusivamente finalizzati allo svolgimento della stessa; i partecipanti alla gara, indicano i dati richiesti, autorizzando



COMUNE DI CASSINO

PROVINCIA DI FROSINONE

AREA TECNICA

implicitamente l'utilizzazione dei medesimi limitatamente agli adempimenti della procedura di gara.

Il rifiuto a fornire i dati richiesti determina l'esclusione dalla gara.

Il presente bando, unitamente ai suoi allegati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale, viene pubblicato reso disponibile per un periodo di almeno 30 giorni sul sito internet del Comune (vedasi link *"Amministrazione Trasparente/Atti delle amministrazioni aggiudicatrici e degli enti aggiudicatori distintamente per ogni procedura/Avvisi e bandi/in corso"*) sul quale verrà resa nota ogni eventuale ulteriore notizia e comunicazione a riguardo della presente gara oltre ad essere pubblicato all'Albo Pretorio "on line".

Ai sensi della legge 241/1990 e s.m.i. si rende noto che il Responsabile del Procedimento per quanto attiene all'istruttoria relativa al presente Bando, è il Dott. Ing. Mario Lastoria - Dirigente Area tecnica del Comune di Cassino:

Tel. 0776/294485;

e-mail: mario.lastoria@comunecassino.it;

Pec: servizio.protocollo@comunecassino.telecompost.it.

ART 4. CHIARIMENTI

È possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare ai seguenti indirizzi di posta elettronica:

- per chiarimenti di natura amministrativa o tecnica:
- per chiarimenti di natura amministrativa o tecnica:
 - Dott. Ing. Mario Lastoria:
e-mail: mario.lastoria@comunecassino.it
Tel.: 0776-298485.
 - Dott. Ing. Laura Recine:
e-mail: laura.recine@comunecassino.it
Tel.: 0776-298445.

IL DIRIGENTE AREA TECNICA

Dott. Ing. Mario Lastoria

Allegati:

- Allegato 1: "Modulo A" - Domanda di partecipazione;
- Allegato 2: "Modulo B" - Offerta economica per la partecipazione alla gara d'asta pubblica;
- Allegato 3: "Modello di Autocertificazione di Sopralluogo e Presa Visione";
- Allegato 4: "Perizia di Valutazione";