



# COMUNE DI TORRE SANTA SUSANNA

Provincia di Brindisi

Settore Tecnico - Servizio LL.PP.- Patrimonio

Via Risorgimento, 36 - 72028 - Torre S. Susanna (BR) - Tel. 0831.741205 Fax: 0831.740479  
<http://www.comune.torresantasusanna.br.it> e-mail: [tecnico@comune.torresantasusanna.br.it](mailto:tecnico@comune.torresantasusanna.br.it)

## BANDO PER L'ALIENAZIONE DI IMMOBILI COMUNALI A MEZZO DI ASTA PUBBLICA

### 1. AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

Comune di Torre S. Susanna (BR) - via Risorgimento n.36

Tel. 0831.741205 - Fax: 0831.740479

[tecnico@comune.torresantasusanna.br.it](mailto:tecnico@comune.torresantasusanna.br.it)

### 2. OGGETTO

In esecuzione della deliberazione del Commissario Straordinario n. 22 del 31/03/2017 con i poteri del Consiglio Comunale con cui è stato approvato il vigente Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari di cui all'art. 133 della Legge n. 06.08.2008, della Delibera del Commissario Straordinario n. 131 del 09/11/2017 con i poteri della Giunta Comunale e della determinazione a contrattare n. 431 del 15.11.2017, il Comune di Torre S. Susanna intende alienare, a mezzo di asta pubblica, i seguenti immobili di proprietà comunale:

#### LOTTO N. 1

Denominazione: Deposito in Corte G. Missere

Ubicazione: Corte G. Missere.

Dati catastali Fg. 35 p.la 969.

Descrizione: Immobile situato su Via G. Missere tra Via G. Leopardi e Corte G. Missere I. Il fabbricato è composto da 2 vani, con un ingresso e una finestra su Via G. Missere. È caratterizzato da struttura portante in muratura e volte in conci di tufo del tipo a stella, da ristrutturare.

Destinazione d'uso: Negozi e botteghe

Dati urbanistici: L'immobile, secondo il vigente P.di F. ricade in zona "A" Centro Storico, ai termini del PUG adottato ricade nei Contesti Urbani Consolidati da tutelare - Contesti storici ad elevata densità insediativa, si allega il Certificato di destinazione Urbanistica

Altri dati: L'immobile è attualmente inutilizzato

Valore di stima: € 14'665,62

L'immobile, venduto a corpo e non a misura, sarà ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi pesi ed oneri, accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti che non apparenti. Lo stato dell'immobile sarà quello risultante dalla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve per differenze riscontrate sulle superfici o sullo stato delle aree o dell'immobile. In ogni caso il prezzo di aggiudicazione rimarrà invariato.

#### LOTTO N. 2

Denominazione: Ex Alloggio custode c/o Cimitero Comunale

Ubicazione: Annesso al Cimitero Comunale.

Dati catastali Fg. 36 part. A. (Da accatastare)

Descrizione: Immobile situato sul confine Sud del cimitero comunale, accanto all'ingresso principale. Il fabbricato è caratterizzato da struttura portante in muratura e solai in latero cemento e sviluppa una superficie coperta complessiva pari a circa 160 mq.

oltre a cortile di pertinenza di circa mq. 240. È esclusa dalla vendita la cabina elettrica a servizio del cimitero annessa al fabbricato in questione di superficie pari a circa 20,25 mq.

Destinazione d'uso: Riportata nel Certificato di Destinazione Urbanistica Sezione PUG  
Dati urbanistici: L'immobile, secondo il vigente P.di F. ricade in ZONA DI RISPETTO DEL CIMITERO, ai termini del PUG adottato ricade in ZONA CIMITERO E FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE, si allega il Certificato di destinazione Urbanistica  
Altri dati: L'immobile è attualmente occupato sine titolo  
Valore di stima: € 60'918,75

L'immobile, venduto a corpo e non a misura, sarà ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi pesi ed oneri, accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti che non apparenti. Lo stato dell'immobile sarà quello risultante dalla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve per differenze riscontrate sulle superfici o sullo stato delle aree o dell'immobile. In ogni caso il prezzo di aggiudicazione rimarrà invariato.

### **LOTTO N. 3**

Denominazione: Istituto Scolastico in Via G. Deledda angolo Via Mesagne  
Ubicazione: Via Deledda angolo Via Mesagne.  
Dati catastali: Fg. 32 p.IIa 35. (Parzialmente accatastato)  
Descrizione: Immobile situato in Via G. Deledda angolo Via Mesagne. Il fabbricato è composto da 14 vani, disposti su di una pianta ad "L" circondato da un vasto giardino e con un ingresso su Via G. Deledda. È caratterizzato da struttura portante in cemento armato e solai in latero cemento da ristrutturare. Consistenza superficie lorda circa mq. 910,00  
Destinazione d'uso: Riportata nel Certificato di Destinazione Urbanistica Sezione PUG  
Dati urbanistici: L'immobile, secondo il vigente P.di F. ricade in zona "C/1" Semintensiva, ai termini del PUG adottato ricade nei Contesti Urbani Consolidati per Servizi pubblici e standard urbani - Attrezzature per l'istruzione superiore dell'obbligo, si allega il Certificato di destinazione Urbanistica  
Altri dati: L'immobile è attualmente ceduto in comodato d'uso  
Valore di stima: € 460'275,00

L'immobile, venduto a corpo e non a misura, sarà ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi pesi ed oneri, accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti che non apparenti. Lo stato dell'immobile sarà quello risultante dalla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve per differenze riscontrate sulle superfici o sullo stato delle aree o dell'immobile. In ogni caso il prezzo di aggiudicazione rimarrà invariato.

### **LOTTO N. 4**

Denominazione: Palazzetto dello Sport  
Ubicazione: Via Borsellino angolo Via Marconi.  
Dati catastali: Fg. 42 p.IIa 657 sub 1. (Rendita catastale da perfezionare)  
Descrizione: Immobile situato in Via Borsellino angolo Via Marconi. Il palazzetto dello Sport è costituito da un corpo di fabbrica in cui è inserito il campo da gioco e gli spalti ed annessi locali di servizio. La struttura portante dell'edificio è in cemento armato e copertura in legno lamellare. I locali di servizio annessi sono con copertura a solai piani in latero cemento. La copertura in legno lamellare risulta gravemente danneggiata. Consistenza superficie conv. circa mq. 2450  
Destinazione d'uso: Palazzetto dello Sport  
Dati urbanistici: L'immobile, secondo il vigente P.di F. ricade in zona "C/1" Semintensiva, ai termini del PUG adottato ricade nei Contesti Urbani Consolidati per Servizi pubblici e

standard urbani – Verde destinato ad attività sportive, si allega il Certificato di destinazione Urbanistica

Altri dati: L'immobile è attualmente inutilizzato

Valore di stima: € 1'503'565,00

L'immobile, venduto a corpo e non a misura, sarà ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi pesi ed oneri, accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti che non apparenti. Lo stato dell'immobile sarà quello risultante dalla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve per differenze riscontrate sulle superfici o sullo stato delle aree o dell'immobile. In ogni caso il prezzo di aggiudicazione rimarrà invariato.

### 3. IMPORTI A BASE D'ASTA

Gli importi a base d'asta degli immobili sopra descritti sono di seguito riportati:

- Lotto n° 1 € 14'665,62 (euro quattordicimilaseicentosessantacinque/62).
- Lotto n° 2 € 60'918,75 (euro sessantamilanovecentodiciotto/75).
- Lotto n° 3 € 460'275,00 (euro quattrocentosessantamila duecentosettantacinque/00).
- Lotto n° 4 € 1'503'565,00 (euro un milione cinquecento tremila cinquecento sessantacinque/00).

### 4. PROCEDURA DI GARA

Asta pubblica suddivisa in 4 lotti per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicato nell'avviso di gara, ai sensi dell'art. 73, let. c) del R.D. 25.05.1924, n. 827 "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato". Ammissione di sole offerte in aumento o almeno pari rispetto al valore posto a base d'asta.

Per ciascun lotto l'aggiudicazione avrà luogo a favore di colui che avrà formulato la migliore offerta valida.

Non saranno ammesse offerte al ribasso sul prezzo a base d'asta.

Nel caso di parità tra le offerte si procederà in sede d'asta a richiedere a ciascun offerente un'offerta migliorativa in busta chiusa. In caso di nuova parità si procederà a sorteggio pubblico. L'offerente non presente in sede d'asta non potrà vantare alcun diritto.

Il Comune si riserva di aggiudicare anche in presenza di una sola offerta valida, come pure si riserva di non aggiudicare l'asta.

Nel caso di asta andata deserta, il Comune procederà ai sensi dell'art. 12 del *Regolamento Comunale per la Vendita di Beni Immobili*.

### 5. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA E DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Il plico contenente l'offerta deve pervenire a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, all'Ufficio Protocollo del Comune di Torre S. Susanna – via Risorgimento n. 36 – 72028 TORRE S. SUSANNA (BR). Ogni altro mezzo di recapito non sarà ritenuto valido.

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo non giunga a destinazione in tempo utile. L'offerta e tutti i documenti di seguito elencati dovranno pervenire, pena l'esclusione dalla gara, entro e non oltre le ore 11.00 del giorno 18.12.2017 presso il recapito sopraindicato. Oltre detto termine non sarà valida nessuna altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva ad altra precedente. Il plico a pena di esclusione:

- dovrà essere chiuso e sigillato con ceralacca o con una striscia di carta incollata, controfirmato sui lembi di chiusura e dovrà recare l'esatta denominazione del concorrente;
- dovrà recare l'indicazione: "NON APRIRE - OFFERTA PER ASTA PUBBLICA ALIENAZIONE IMMOBILI COMUNALI – LOTTO N. \_\_\_\_";
- dovrà contenere le seguenti buste, a loro volta sigillate e controfirmate a pena di esclusione dalla gara, riportanti all'esterno rispettivamente la dicitura "BUSTA A - DOCUMENTAZIONE" e "BUSTA B - OFFERTA ECONOMICA".

La busta "A - DOCUMENTAZIONE" dovrà contenere, pena l'esclusione:

1. Istanza/dichiarazione, redatta secondo lo schema allegato (All. 1), debitamente sottoscritta dal concorrente ai sensi del DPR 445/2000, 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:

- 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);
- 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 pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione e l'inesistenza di cause ostative di cui all'art. 1 della legge n. 575/1965 come modificato dall'art. 3 della legge n. 55/1990 (disposizioni antimafia);
- l'insussistenza dello stato di interdizione o inabilitazione e che a proprio carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;
- 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;
- la dichiarazione di aver preso conoscenza e di accettare in ogni sua parte il bando e le prescrizioni in esso contenute ed il vigente *Regolamento Comunale per la Vendita di Beni Immobili*, approvato con Deliberazione di C.C. n. 48 del 12.10.2015;
- che l'offerente ha preso visione dell'immobile oggetto di alienazione e ha preso cognizione dello stato di fatto e di diritto dello stesso;
- l'impegno, in caso di aggiudicazione, di accettare la stipula del contratto entro il termine massimo di 45 gg. dall'aggiudicazione;
- Informativa ex art. 13 D.Lgs n. 196/2003 in materia di protezione dei dati personali.

2. Dichiarazione di almeno un Istituto di credito attestante la capacità economica e finanziaria del concorrente.

3. Caparra confirmatoria pari al 5% del valore del lotto, da costituirsi esclusivamente con assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Torre S. Susanna. Ai non aggiudicatari la caparra verrà restituita dopo l'aggiudicazione definitiva da parte del Comune. Per l'aggiudicatario, invece, sarà tenuta a garanzia dell'adempimento degli obblighi derivanti dall'aggiudicazione. Non sarà ritenuta valida la garanzia prestata in forma diversa da quella sopra indicata. La cauzione provvisoria copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto non imputabile al Comune o il mancato adempimento degli obblighi di cui alla presente procedura.

5. Procura speciale 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 secondo lo schema allegato (All. 2), riportante:

- le generalità, il codice fiscale, l'eventuale ragione sociale, il domicilio, il recapito e l'attività dell'offerente;
- la dichiarazione di aver preso cognizione e di accettare tutte le condizioni di vendita riportate nel bando di asta pubblica;
- l'indicazione tanto in cifre che in lettere del prezzo, espresso in euro, offerto per l'acquisto dell'immobile;
- la data e la firma autografa, leggibile e per esteso dall'offerente o dal legale rappresentante, se trattasi di società, o da altra persona avente i poteri di impegnare l'offerente.

La procedura di gara sarà esperita ai sensi del vigente *Regolamento Comunale per la Vendita di Beni Immobili*, approvato con Deliberazione di C.C. n. 48 del 12.10.2015.

L'apertura delle offerte avverrà in seduta pubblica il giorno 18.12.2017 alle ore 12,30 presso la sala Giunta del Comune di Torre S. Susanna in via Risorgimento n. 36. In quella sede si procederà alla formazione della graduatoria ed alla proclamazione dell'aggiudicatario provvisorio.

La stipula dell'atto di alienazione è subordinata al provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte dell'Ente, previa verifica dei requisiti di partecipazione da comprovare a cura dell'aggiudicatario.

In caso di mancata stipulazione del contratto per causa imputabile all'aggiudicatario nei termini di cui al successivo art. 7, il Comune di Torre S. Susanna - fermo restando ogni possibile richiesta di risarcimento del

danno - tratterrà senza alcuna formalità il deposito cauzionale e procederà a nuova aggiudicazione a favore del concorrente secondo in graduatoria, e, quindi, allo scorrimento della graduatoria nei confronti degli altri offerenti.

#### **6. FORMA DEL CONTRATTO**

Tutte le spese contrattuali, comprese quelle accessorie per imposte, bolli, etc., quelle relative ad eventuali operazioni catastali, di riconfinamento, di trasferimento della proprietà, nessuna esclusa, saranno interamente poste a carico dell'aggiudicatario.

Dalla data del rogito si trasferiranno all'aggiudicatario le imposte, tasse ed oneri di ogni specie relative all'immobile

#### **7. ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

Successivamente all'aggiudicazione provvisoria, l'aggiudicatario dovrà:

- a. indicare se intende avvalersi di un notaio a sua scelta per stipulare l'atto di compravendita, purché con sede nel territorio della provincia di Brindisi;
- b. corrispondere l'intero prezzo di acquisto dell'immobile, al netto dell'importo di cui alla caparra confirmatoria, e procedere alla stipula entro 45 gg. dalla comunicazione da parte dell'Ente dell'avvenuta aggiudicazione.

Al momento del rogito l'acquirente dovrà presentare la documentazione attestante l'avvenuto versamento.

#### **8. AVVERTENZE E CONDIZIONI GENERALI**

- Il Comune di Torre S. Susanna garantisce la legittima provenienza dell'immobile; il trasferimento dello stesso avverrà in piena proprietà, libero da trascrizioni pregiudizievoli, con garanzia di libertà da qualsiasi ipoteca.
- La mancata presentazione anche di uno solo dei documenti richiesti, comporterà l'esclusione del concorrente dalla gara.
- Non sono da ritenere cause di esclusione le mere irregolarità formali, qualora siano assolutamente inidonee a influire sulla conoscenza dello stato dei fatti da parte dell'amministrazione appaltante e che, comunque, non possano far insorgere dubbi sulla paternità, veridicità e consistenza dell'offerta. A fronte di tali irregolarità formali l'A.C., conformemente all'art.6, legge 241/1990, inviterà l'impresa a regolarizzare la propria offerta, sempreché la presentazione di nuova documentazione non turbi la *par condicio* tra i concorrenti o non determini una modificazione del contenuto della documentazione presentata.
- L'aggiudicatario, nel termine che verrà stabilito dall'Amministrazione, sarà tenuto alla presentazione della documentazione per la quale si è avvalso della dichiarazione sostitutiva; il mancato invio della documentazione nei termini previsti o l'accertamento del mancato possesso dei requisiti per la partecipazione alla gara comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione provvisoria.
- Qualora venisse accertata la falsità di taluna delle dichiarazioni rese in sede di partecipazione all'asta, il Comune di Torre S. Susanna procederà all'esclusione del concorrente dalla gara, all'incameramento della cauzione provvisoria e procederà altresì alla segnalazione all'Autorità Giudiziaria. Nel caso la falsità venisse accertata nei confronti delle dichiarazioni rese dal miglior offerente, il Comune pronuncerà la decadenza dall'aggiudicazione.
- L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di acquisire in proprio, nelle forme di legge, la documentazione relativa alla normativa antimafia e, quando a seguito di tali verifiche emergano elementi relativi a tentativi di infiltrazione mafiosa, con provvedimento motivato, annullerà l'aggiudicazione effettuata e procederà all'incasso del deposito cauzionale.
- In caso di decadenza dell'aggiudicatario migliore offerente per qualsivoglia motivo, l'Amministrazione si riserva la facoltà di valutare la convenienza a stipulare con il secondo miglior offerente.
- l'Amministrazione si riserva, altresì, la facoltà insindacabile di non dar luogo alla gara stessa o di prorogarne la data, dandone comunicazione ai concorrenti, senza che gli stessi possano accampare alcuna pretesa al riguardo.
- La gara avrà inizio alla presenza di testimoni nella data e nell'ora stabilita, anche se nessuno dei concorrenti fosse presente nella sala di gara.

- Sono ammessi alla seduta pubblica rappresentanti dei concorrenti, in numero massimo di una persona per ciascuno; i soggetti muniti di delega o procura, o dotati di rappresentanza legale o direttori tecnici dei concorrenti, come risultanti dalla documentazione presentata, possono chiedere di verbalizzare le proprie osservazioni.
- Non saranno ammesse offerte in diminuzione sul valore a base di gara, né tantomeno condizionate o espresse in modo indeterminato. In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida quello più vantaggioso per l'Ente.
- Non sono ammesse offerte per persona da nominare, né cessioni dell'aggiudicazione a terzi, mentre sono ammesse le offerte per procura speciale. In tal caso deve essere allegata alla documentazione amministrativa la relativa documentazione, da produrre esclusivamente in forma notarile - in originale o in copia autenticata - a pena di esclusione dalla gara.
- L'offerta si intende valida, vincolante per l'offerente ed irrevocabile per 180 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle offerte.
- L'impegno del concorrente è valido dal momento di presentazione dell'offerta, mentre l'Amministrazione resterà vincolata solo ad intervenuta approvazione della aggiudicazione definitiva e successiva stipulazione del contratto di compravendita.
- Gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'Ente per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta, anche nel caso in cui la Stazione Appaltante dovesse decidere di non procedere all'aggiudicazione.

Tutta la procedura, per quanto non espressamente disciplinato dal presente bando, è regolata dalle disposizioni del R.D. 23.05.1925, n°827 "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato" e del vigente Regolamento Comunale per la Vendita di Beni Immobili, approvato con Deliberazione di C.C. n. 48 del 12.10.2015 oltre che dalle altre eventuali norme di legge vigenti in materia.

#### 9. PUBBLICAZIONI DEL BANDO D'ASTA

Ai sensi dell'art. 9 del vigente Regolamento Comunale per la Vendita di Beni Immobili, approvato con Deliberazione di C.C. n. 48 del 12.10.2015, e modificato con Deliberazione del Commissario Straordinario n°63 del 15.06.2017 copia integrale del presente bando d'asta è pubblicato all'Albo Pretorio informatico del Comune di Torre S. Susanna, all'albo pretorio di almeno 5 Comuni limitrofi, sul sito internet [www.comune.torresantasusanna.br.it](http://www.comune.torresantasusanna.br.it), sul profilo web del committente della Centrale Unica di Committenza Montedoro e su pubblici manifesti affissi nel territorio comunale.

Tutta la documentazione relativa alla presente procedura, comprensiva delle relazioni di stima, è consultabile presso il Servizio Lavori Pubblici (orari di apertura al pubblico: lunedì e giovedì dalle 9,00 alle 11,00), ed è disponibile sul sito internet del Comune di Torre S. Susanna la seguente documentazione:

- il presente bando d'asta,
- la modulistica per la partecipazione,
- Certificati di Destinazione Urbanistica,
- Regolamento Comunale per la Vendita di Beni Immobili.

#### 10. TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi del D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196, si informa che:

- le finalità e le modalità di trattamento cui sono destinati i dati raccolti ineriscono il procedimento indicato nell'oggetto del presente bando d'asta;
- il conferimento dei dati è presupposto necessario per la partecipazione all'asta;
- i diritti spettanti all'interessato sono quelli indicati all'art. 7 del D. Lgs. 196/2003;
- il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Torre S. Susanna, nella persona dell'ing. Francesco MICCOLI.

#### 11. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Responsabile del procedimento relativo alla presente procedura di asta è l'ing. Francesco MICCOLI, Responsabile del Servizio Lavori Pubblici del Comune di Torre S. Susanna.

Torre S. Susanna, li 16 Novembre 2017

Responsabile del Servizio LL.PP.  
Ing. Francesco MICCOLI


