

# COMUNE DI CASTELNUOVO DI CONZA

## - Provincia di Salerno -

MEDAGLIA D'ORO AL MERITO CIVILE

*"...in occasione di un disastroso terremoto, con grande dignità, spirito di sacrificio ed impegno civile, affrontava la difficile opera del proprio tessuto abitativo, nonché della rinascita del proprio futuro sociale, economico e produttivo. Mirabile esempio di valore civico e altissimo senso di abnegazione..."*



UFFICIO TECNICO COMUNALE – SERVIZIO PATRIMONIO

Via Federico Di Donato, n° 16 – 84020 Castelnuovo di Conza – Tel. 0828-911003 – Fax 0828-911427 – Codice Fiscale 82003550652 – Partita IVA 05121020654 - Sito Web: <https://www.comune.castelnuovodiconza.sa.it/> – Pec: [protocollo@pec.castelnuovodiconza.eu](mailto:protocollo@pec.castelnuovodiconza.eu)

Prot. n° 6549 del 28 Dicembre 2021

Albo Pretorio Comunale  
Sede

Regione Campania  
BURC - Bollettino Ufficiale della Regione Campania  
PEC: [inserzioni.burc@pec.regione.campania.it](mailto:inserzioni.burc@pec.regione.campania.it)

**BANDO DI GARA MEDIANTE PROCEDURA APERTA DA AGGIUDICARSI CON IL CRITERIO DELL'OFFERTA IN AUMENTO SUL PREZZO A BASE DI GARA DI CUI ALL'ART. 95, COMMA 5, DEL D.LVO N° 50/2016, PER L'ALIENAZIONE DI TRE ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE ADIBITI A CIVILE ABITAZIONE UBICATI NEL CENTRO STORICO NELL'U.M.I. 63 IN LARGO TORRICELLA.**

**1. STAZIONE APPALTANTE:** Comune di Castelnuovo di Conza (SA) – Via Federico Di Donato, n° 16 – 84020 Castelnuovo di Conza - Telefono: 0828-911003 – Fax: 0828 – 911427 - Pec: [protocollo@pec.castelnuovodiconza.eu](mailto:protocollo@pec.castelnuovodiconza.eu)

### 1.1) Denominazione e indirizzo ufficiale:

|  |  |
|--|--|
| Comune di Castelnuovo di Conza   | Area Tecnica – Servizio Patrimonio   |
| Indirizzo: Via Federico Di Donato, n° 16   | C.A.P.: 84020  |
| Provincia: Salerno   |  |
| Telefono: 0828 – 911003  | Telefax: 0828 – 911427   |
| Posta elettronica certificata:<br><a href="mailto:protocollo@pec.castelnuovodiconza.eu">protocollo@pec.castelnuovodiconza.eu</a> | Indirizzo Internet<br>(URL): <a href="https://www.comune.castelnuovodiconza.sa.it/">https://www.comune.castelnuovodiconza.sa.it/</a> |

## 2. LUOGO, DESCRIZIONE E NATURA DELL'APPALTO

**2.1. Luogo di esecuzione:** Comune di Castelnuovo di Conza – Centro storico - U.M.I. 63 in Largo Torricella;

**2.2.** Gli alloggi presentano le seguenti problematiche:

- Sono privi dell'accatastamento;
- Sono privi degli attestati di prestazione energetica (APE) secondo quanto previsto dal Decreto 04 Giugno 2013, n° 63;
- Sono privi della Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi del Decreto Legislativo 25 Novembre 2016, n° 222 (G.U. S.G. n° 277 del 26.11.2016 - S.O. n. 52);

**2.3. Descrizione e natura dell'asta:** Alienazione di numero tre alloggi di proprietà comunale adibiti a civile abitazione ubicati nel centro storico nell'U.M.I. 63 in Largo Torricella, così come segue:

- Alloggio lettera "M" di metri quadrati 45,94 situato al Piano Primo – Deposito lettera "M" di metri quadrati 13,74 situato al piano seminterrato.

- b) Alloggio lettera “N” di metri quadrati 46,96 situato al Piano Primo – Deposito lettera “N” di metri quadrati 20,53 situato al Piano Seminterrato;
- c) Alloggio lettera “H” di metri quadrati 54,33 situato al Piano Seminterrato – Deposito lettera “H” di metri quadrati 19,45 situato al Piano Interrato;

**3. PROCEDURA DI SELEZIONE:** Procedura aperta da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta in aumento sul prezzo a base di gara di cui all'art. 95, comma 5, del D.Lvo n° 50/2016.

#### **4. SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA:**

Possono partecipare al bando tutti i cittadini (residenti e non residenti), anche quelli che domiciliano in uno Stato aderente all'Unione Europea.

#### **6. ELEMENTI ESSENZIALI POSTI A BASE GARA:**

##### **Offerta economica**

**6.1** L'importo in denaro per l'alienazione di ogni singolo alloggio è pari a:

- ✓ **Euro 6.490,00** (*seimilaquattrocentonovanta/00*) il valore dell'alloggio lettera “M” di metri quadrati 45,94, situato al Piano Primo ed il Deposito indicato con la lettera “M” di metri quadrati 13,74 situato al Piano Seminterrato;
- ✓ **Euro 7.340,00** (*settemilatrecentoquaranta/00*) il valore dell'Alloggio lettera “N” di metri quadrati 46,96, situato al Piano Primo e Deposito indicato con la lettera “N” di metri quadrati 20,53 situato al Piano Seminterrato.
- ✓ **Euro 7.705,00** (*settemilasettecentocinque/00*) il valore dell'alloggio lettera “H” di metri quadrati 54,33 situato al Piano Seminterrato ed Autorimessa indicato con la lettera “H” di metri quadrati 19,45 situato al Piano Interrato;

**6.2** L'aggiudicatario oltre al pagamento del prezzo offerto in fase di gara, verserà nelle casse del Comune le seguenti somme:

- **Euro 960,75** (*novecento virgola settantacinque*) per le spese dell'accatastamento dell'immobile;
- **Euro 250,00** (duecentocinquanta) le spese della perizia di stima.

**6.3** Non potrà partecipare al bando chi nell'ambito del territorio comunale di Castelnuovo di Conza è proprietario già di un immobile.

**6.4** Ogni concorrente può partecipare singolarmente ad ogni gara, ma nel caso che egli si aggiudichi più gare gli sarà assegnato un solo alloggio che lui stesso potrà scegliere.

**6.5** La presentazione dei plichi da parte dei concorrenti deve avvenire per ogni singolo alloggio, ovvero in tre plichi diversi.

#### **7. TERMINI DI ESECUZIONE:**

L'aggiudicatario si impegna a stipulare l'atto di trasferimento della proprietà entro e non oltre un sei mesi dall'aggiudicazione definitiva.

#### **8. DOCUMENTAZIONE:**

La documentazione inerente il presente bando è disponibile presso l'ufficio tecnico comunale dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 nei giorni feriali.

#### **9. TERMINE, MODALITA' DI PRESENTAZIONE E DATA DI APERTURA DELLE OFFERTE:**

**9.1.** Apertura offerte: all'apertura delle offerte si procederà in seduta pubblica il giorno **31 Gennaio 2022**, alle **ore 10,00**, presso l'Ufficio Tecnico della Stazione Appaltante.

**9.2.** I plichi contenenti l'offerta e la documentazione, indirizzati al Comune di Castelnuovo di Conza (SA), Via Federico Di Donato n° 16, (*in lingua Italiana*) devono pervenire, con consegna a mano, all'ufficio protocollo, o a mezzo del servizio postale raccomandato, pena l'esclusione dalla gara, entro il termine perentorio delle **ore 12,00** del **giorno 28 Gennaio 2022**;

I plichi devono essere idoneamente sigillati con ceralacca o nastro adesivo, controfirmati sui lembi di chiusura, e devono recare all'esterno - oltre all'intestazione del mittente e all'indirizzo dello stesso - le indicazioni relative all' oggetto della gara “**bando di gara mediante procedura aperta per l'alienazione**”

**degli alloggi di proprietà comunale adibiti a civile abitazione ubicati nel centro storico nell'U.M.I. 63 in Largo Torricella – Alloggio lettera “M”, “N” o “H” (secondo a quale alloggio si intende partecipare).**

Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti.

I plichi devono contenere al loro interno tre buste (*a - una busta principale, b - una per la documentazione amministrativa, c) un'altra per l'offerta*), a loro volta sigillate con ceralacca o nastro adesivo e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del **mittente** e la dicitura, rispettivamente:

**A – Busta principale:**

- Nella busta principale devono essere contenute le buste “B” (documentazione amministrativa) e la busta “C” (offerta economica);

**B – Busta contenete la documentazione amministrativa:**

**- Nella busta “B” devono essere contenuti, a pena di esclusione, i seguenti documenti:**

- domanda di partecipazione alla gara, sottoscritta dal concorrente con allegata copia del documento di identità, la domanda può essere sottoscritta anche da un procuratore del legale rappresentante e, in tal caso, va trasmessa la relativa procura;
- **dichiarazione sostitutiva**, corredata da fotocopia di documento di identità del sottoscrittore, resa ai sensi degli articoli 38, 46 e 47 del D.P.R. n° 445/2000, (*ovvero, per i concorrenti non residenti in Italia, documentazione idonea equivalente secondo la legislazione dello stato di appartenenza*) nella quale consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. n° 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, il concorrente dichiara, assumendosene la piena responsabilità, l'insussistenza delle cause di esclusione di cui al D.L.gs. 50/2016 e s.m.i., ed in particolare:
  - *nei propri confronti non è pendente nessun procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della Legge 27 Dicembre 1956, n° 1423 (recante Misure di prevenzione nei confronti delle persone pericolose per la sicurezza e per la pubblica moralità);*
  - *di non avere riportato nessuna condanna con sentenza passata in giudicato, oppure con sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del Codice di Procedura Penale, per reati che incidono sull'affidabilità morale o per delitti finanziari e professionale;*
  - *di essere in regola con i relativi al pagamento delle imposte e delle tasse, secondo la legislazione italiana o quella del Paese del concorrente, eventualmente anche nei confronti del Comune;*
  - *di non essersi reso colpevole di false dichiarazioni nel fornire informazioni in merito ai requisiti e alle condizioni rilevanti per la partecipazione alle procedure di gara;*
  - *di aver preso esatta cognizione della natura della gara e di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla sua alienazione;*
  - *di accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni contenute nel bando di gara per l'alienazione dell'alloggio comunale;*
  - *di aver preso conoscenza e di aver tenuto conto nella formulazione dell'offerta delle condizioni del bando di gara;*
  - *di avere nel complesso preso conoscenza di tutte le circostanze generali, particolari e locali, nessuna esclusa ed eccettuata, che possono avere influito o influire sulla determinazione della propria offerta;*
  - *che il partecipante è consapevole ed accetta che l'Amministrazione si riserva la facoltà discrezionale di non aggiudicare, differire l'aggiudicazione o sospendere le procedure, per ragioni di interesse pubblico o altro;*
  - *che risulta essere in possesso di tutti i previsti requisiti di legge per la partecipazione alla gara;*
  - *di avere la capacità economica e finanziaria per la ristrutturazione dell'abitazione;*
  - *di avere preso coscienza che l'immobile si presenta in pessime condizioni di conservazione, tanto da essere allo stato inabitabile. Per il ripristino delle condizioni minime di agibilità richiede un massiccio intervento di manutenzione straordinaria, con sostituzione degli infissi esterni ed interni, delle pavimentazioni, degli impianti tecnologici (idrici, di riscaldamento, elettrici, etc.);*
  - *di avere preso conoscenza che l'abitazione viene venduta nello stato di fatto in cui si trova;*
  - *di avere preso coscienza che i lavori di ristrutturazione dell'alloggio comunale saranno a propria cura e spesa da parte dell'assegnatario senza che egli possa chiedere rimborso al Comune di Castelnuovo di Conza per le spese sostenute;*
  - *di avere preso coscienza che l'immobile verrà alienato nello stato di fatto in cui si trova e le spese per i lavori necessari a renderlo funzionale saranno a totale carico dell'acquirente;*
  - *di avere preso coscienza che la relazione di stima, l'accatastamento, il certificato di prestazione energetica e l'atto di compravendita che dovrà essere stipulato saranno a cura e spese dell'acquirente;*

- *Di aver preso coscienza che se l'atto di vendita non venisse effettuato entro sei mesi dalla data di aggiudicazione si procederà alla revoca dell'assegnazione con aggiudica al secondo partecipante in graduatoria;*
- *di avere preso coscienza che i lavori di ristrutturazione dell'alloggio devono avvenire entro i successivi sei mesi dalla data di stipula dell'atto notarile di compravendita; in mancanza si procederà alla revoca dell'assegnazione con aggiudica al secondo partecipante in graduatoria.*

### - C) Offerta

- Nella busta "C" deve essere contenuta, **a pena di esclusione**, la dichiarazione, sottoscritta dal concorrente, o da suo procuratore, contenente l'indicazione di quanto **offerto in aumento** rispetto ai seguenti parametri base di cui al punto 6 del bando espresso in cifre ed in lettere.

**Si stabilisce che i verbali di gara non hanno forza di contratto, sicché il provvedimento di aggiudicazione assume solo valore di conclusione della fase amministrativa del procedimento di gara, mentre agli effetti obbligatori, il vincolo giuridico con l'appaltatore, sorgerà solo a seguito della stipulazione dell'atto di trasferimento del bene. Rimane la facoltà di non dare nessun seguito al presente bando per sopravvenuti motivi di interesse pubblico o per fatto del terzo della stazione appaltante.**

### 9) Cauzione provvisoria

La cauzione è pari a **Euro 150,00** (*centocinquanta*) che sarà restituita ai concorrenti non aggiudicatari, dopo l'aggiudicazione definitiva, ed al concorrente aggiudicatario all'atto della stipula dell'atto notarile. L'Aggiudicatario potrà far valere la cauzione anche quale anticipo sull'importo di acquisto.

**D) Attestato di eseguita presa visione dei luoghi da allegare ai documenti amministrativi contenuti nella busta "B".**

Il concorrente dovrà effettuare apposito sopralluogo presso gli alloggi oggetto di alienazione nei giorni stabiliti dal responsabile del procedimento previo appuntamento telefonico al numero 0828 - 911003.

L'attestato sarà rilasciato dal responsabile del procedimento all'interessato che parteciperà alla gara; egli dovrà essere munito di documento di riconoscimento.

La domanda, le dichiarazioni e le documentazioni di cui ai punti A - B - C e D - attestato comunale -, devono contenere, **a pena di esclusione**, quanto previsto nei predetti punti.

### 10. PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

La gara viene svolta tra i soggetti che dimostrano di possedere i requisiti richiesti dal bando. L'esame delle offerte è demandata al Responsabile del Procedimento.

Il Responsabile del Procedimento procederà, in **seduta pubblica**, all'esame della documentazione contenuta nel plico "B" ed ammetterà alla fase successiva solamente i concorrenti che dall'esame dei documenti risulteranno in possesso dei requisiti minimi richiesti e successivamente procederà all'esame del contenuto del plico "C" contenente l'offerta economica.

Tutte le operazioni eseguite nel corso della predetta selezione saranno verbalizzate e il verbale di gara verrà affisso all'albo pretorio online.

La stipulazione dell'atto di compravendita è, comunque, subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia e previa verifica di tutti i requisiti stabiliti dalla legge.

### 11. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione avverrà sulla base del criterio dell'offerta in aumento sul prezzo a base di gara di cui all'art. 95, comma 5, del Decreto Legislativo 18 Aprile 2016, n° 50 e successivo Decreto Legislativo 19 Aprile 2017, n° 56.

### 12. SOGGETTI AMMESSI ALL'APERTURA DELLE OFFERTE

Sono ammessi ad assistere alle operazioni di apertura delle offerte i concorrenti e i legali rappresentanti dei concorrenti ovvero i soggetti, uno per ogni concorrente, muniti di specifica delega loro conferita dai suddetti legali rappresentanti.

### **13. RISERVATEZZA**

I dati, gli elementi ed ogni informazione acquisita in sede di offerta sono utilizzati dall'Amministrazione aggiudicatrice esclusivamente ai fini del procedimento di selezione e della individuazione dei soggetti affidatari, garantendo l'assoluta sicurezza e riservatezza.

### **14. ALTRE INFORMAZIONI**

- a)** Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida;
- b)** in caso di offerte uguali, si procederà per sorteggio ai sensi dell'art. 77 del R.D. n° 827/24;
- c)** Il Responsabile del Procedimento della gara si riserva la facoltà insindacabile di non dare luogo alla gara stessa o di rinviare la data o di aggiornarsi ad altra data, senza che i concorrenti possano accampare pretese al riguardo.

Per tutto quanto non previsto nel presente bando, trovano applicazione le norme vigenti in materia di appalti e contratti della Pubblica Amministrazione.

I modelli da utilizzare sono i seguenti:

- Modello A – Modulo istanza;
- Modello B – Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà;
- Modello C – Offerta economica.

Il Responsabile del procedimento è il Geom. Luca Zarra dell'U.T.C., Responsabile del Servizio Patrimonio.

Dalla Residenza Municipale, li 28 Dicembre 2021

Il Responsabile dell'Area Tecnica  
(*Responsabile del Procedimento*)  
Geom. Luca ZARRA