

COMUNE DI MASSA LUBRENSE
Provincia di Napoli



BANDO D'ASTA PUBBLICA

PER LA VENDITA DELL' IMMOBILE DENOMINATO
“CAPPELLA SAN SOSSIO”

In esecuzione della Deliberazione di C.C. n° 20 del 29/06/2011”Piano delle alienazioni immobiliari 2011” e della Determinazione a contrarre n° 52 del 10/10/2013.

SI RENDE NOTO

Che il giorno 18/11/2013 alle ore 10,00 avrà luogo presso la sede municipale il pubblico incanto ai sensi dell' articolo 73 lett.c) del R.D. 827/1924 per la vendita dell' immobile di proprietà del Comune di Massa-Lubrense denominato “Cappella San Sossio”.

Si precisa che il locatore del terreno potrà esercitare il diritto di prelazione.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile denominato “Cappella San Sossio” fa parte delle cappelle laicali di Massa Lubrense di proprietà del Comune di Massa Lubrense ora ridotta quasi ad un rudere, notizie storiche che fanno ascrivere la sua fondazione in epoca anteriore al secolo XV ed è costituito da una cappella con annesso terreno

La proprietà oggetto di vendita risulta accatastata al Foglio 8 lett.a (tale immobile non risulta avere rendita perché destinata ad un culto laicale)

La proprietà confina con la particella 575 del foglio 8 C.T., con la particella 574 del foglio 8 C.T., con la particella 670 del foglio 8n C.T. a, con la rotabile TurroPastena e con la comunale denominata S. Sossio.

La richiesta di autorizzazione del Ministero dei Beni e delle attività Culturali e del Turismo Direzione Regionale per i beni Culturali e Paesaggistici della Campania di alienazione della unità immobiliare, denominata Cappella laicale San Sossio ai sensi del Decreto Legislativo n°42 del 22 Gennaio 2004, del 24/09/2013 – prot. n. 1855

DETERMINAZIONE PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo a base d'asta è determinato nella misura di Euro 222,497,00(duecentoventiduemilequattrocentonovantasette/00)

CONDIZIONI GENERALI D'ASTA

Gli immobili saranno venduti nello stato di fatto e di diritto e con le destinazioni in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, pertinenze ed accessioni manifestate e non manifeste. La vendita è fatta a corpo e non a misura; non vi sarà luogo ad azione per lesione né ad aumento o diminuzione del prezzo per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita, nell' indicazione della superficie, dei confini, dei numeri di mappa e coerenza, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla legge, dovendo intendersi, come espressamente dichiarato, che l' aggiudicatario ben conosce l' immobile acquistato nel suo complesso, valore, ed in tutte le caratteristiche che sono state accettate tutte integralmente e valutate ai fini dell' offerta. Di tutto quanto sopra l' aggiudicatario dovrà dichiarare in sede di stipula di rogito di esserne a conoscenza per averne preso visione, impegnandosi espressamente a non ritenere in alcun modo il Comune di Massa Lubrense responsabile, anche ai fini della richiesta di una possibile diminuzione di valore, per non averlo edotto al riguardo.

Le precisazioni relative a servitù di passo ed alla presenza di altri diritti gravanti sul bene oggetto di vendita sono contenute nell' Allegato A; le informazioni sulla documentazione di corredo alla situazione attuale degli impianti soggetti a vincolo normativo sono contenute nell' allegato B.

Con riferimento agli Allegati A e B si chiarisce che l' immobile oggetto d' asta verranno trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano; graveranno pertanto sul futuro acquirente tutti gli oneri per l' adeguamento alle normative vigenti degli impianti e della struttura e per ottenere il rilascio della prescritta documentazione certificativa

Di dà infine atto che l' intero complesso oggetto di vendita è vincolato ai sensi del Decreto Legislativo 22.1.2004 n°42 e che pertanto il contratto di compravendita successivo all' aggiudicazione definitiva rimarrà sospensivamente condizionato al mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali entro il termine di 60 giorni dalla denunciatio.

Si evidenzia che in caso di acquisto in prelazione da parte del Ministero, l' acquirente non potrà vantare alcun diritto e/o pretesa nei confronti del Comune di Massa Lubrense, ma avrà solo diritto alla restituzione di tutte le somme versate, con esclusione degli interessi convenzionali, legali e di mora.

In caso di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto dell' aggiudicatario entro il termine di 60 giorni dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione (a mezzo lettera raccomandata a.r.)l' aggiudicatario s'intenderà decaduto dalla gara ed il Comune di Massa Lubrense incamererà il deposito cauzionale, a titolo di penale, salvo comunque il diritto al risarcimento del maggior danno subito.

In tal caso il Responsabile del Servizio potrà procedere, a suo insindacabile giudizio, ad interpellare il concorrente secondo classificato in graduatoria.

In caso di offerte identiche si procederà al sorteggio pubblico.

Prezzo minimo a base d' asta: Euro 222,497,00(duecentoventiduemilequattrocentonovantasette/00)

Il pagamento del prezzo integrale di acquisto dovrà essere effettuato direttamente al Comune di Massa Lubrense secondo le modalità che saranno di seguito comunicate, nel rispetto dei seguenti tempi, pena l' incameramento della cauzione: anticipo del 40% del prezzo di aggiudicazione da versare nelle casse comunali al momento della comunicazione dell' aggiudicazione definitiva;il saldo al momento della stipula del contratto di compravendita che dovrà avvenire successivamente alla data di avvenuta aggiudicazione definitiva ed entro 30 giorni dalla comunicazione della stessa che dovrà avvenire a mezzo lettera raccomandata a.r.

Il contratto di compravendita sarà stipulato tra il Comune di Massa Lubrense e l' aggiudicatario in forma pubblico-amministrativa. Tutte le spese, nonché le imposte e tasse vigenti al momento della stipulazione dell' atto, inerenti il trasferimento della proprietà, saranno a carico dell' aggiudicatario.

MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELL' ASTA

L' asta si svolgerà con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d' asta, di cui sopra, ai sensi degli art.73 lett.c) e 76 del R.D. 23.5.1924 n°827; l' aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta purchè valida ed in aumento rispetto al prezzo posto a base d' asta;non verranno invece valutate le offerte per un prezzo inferiore o pari a quello base, né quelle condizionate o espresse in modo determinato o generico.

La seduta è pubblica. E' facoltativa la presenza in sede d' asta dei partecipanti offerenti.

Potranno partecipare all'asta pubblica sia persone fisiche che società purchè possano certificare i seguenti requisiti:

a)piena capacità legale dell' offerente se persona fisica, ovvero di non essere interdetto, inabilitato o fallito; qualora si tratti di persona giuridica dovranno essere dichiarati i medesimi requisiti per il legale rappresentante;in caso di società: di non essere in stato di fallimento, liquidazione o situazioni equivalenti e di non aver presentato domanda di concordato e di amministrazione controllata;

b)di non aver riportato condanne penali definitive o , comunque, non essere in alcuna condizione che interdica la possibilità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

AGGIUDICAZIONE

Il Titolare della posizione organizzativa Attività Produttive-Patrimonio alla data, nell' ora e nel luogo indicati darà inizio alla procedura in seduta aperta al pubblico. Lo stesso verificherà preliminarmente la tempestività della presentazione dei plichi da parte degli offerenti nonché l' integrità degli stessi. Il Responsabile redigerà la graduatoria delle offerte ricevute in ordine decrescente, aggiudicando provvisoriamente l' asta all' offerente che avrà presentato l' offerta più alta rispetto al prezzo a base d' asta.

L'aggiudicazione assumerà carattere definitivo solo dopo l' approvazione del provvedimento di aggiudicazione definitiva, la quale non produrrà alcun effetto contrattuale e traslativo della proprietà poiché tale effetto si realizzerà unicamente con la stipula del contratto di compravendita, salva la prelazione del Ministero dei Beni Culturali,ed il contestuale pagamento della parte di prezzo ancora dovuta , oltre alle imposte ai sensi di legge.

E' richiesto il versamento di una cauzione a garanzia dell' offerta pari al 2% del prezzo a base d' asta a e quindi pari a Euro 4.449,94(quattromilaquattrocentoquarantanove/94

La cauzione coprirà la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell' aggiudicatario e sarà svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto medesimo, mentre ai concorrenti non aggiudicatari sarà restituita entro trenta giorni dall' aggiudicazione.

Le cauzioni versate non sono fruttifere, né i concorrenti potranno chiedere indennizzi di sorta.

La mancata presentazione della cauzione è causa di esclusione.

Il deposito cauzionale potrà essere versato:

-con versamento presso la tesoreria comunale di Massa Lubrense.

In caso di aggiudicazione, al concorrente che avesse optato per tale forma di garanzia , la somma versata verrà trattenuta a titolo di caparra confirmatoria.

-mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da una compagnia autorizzata ai sensi della Legge 10 giugno 1982 n°348 o da un intermediario finanziario iscritto nell' elenco speciale di cui all' articolo 107 del Decreto Legislativo 1° settembre 1993 n°385.

La cauzione, costituita a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa, sempre a pena di esclusione, dovrà avere validità per almeno 180 giorni dal termine ultimo di presentazione dell' offerta, contenente l' espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, nonché l' operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Massa Lubrense. L' importo garantito è quello sopra specificato.

Ai concorrenti che avranno presentato offerta senza rimanere aggiudicatari o che non verranno ammessi alla gara, verrà svincolato il deposito cauzionale.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL' ASTA

Per prendere parte all' asta gli interessati dovranno far pervenire all'indirizzo dell'Ente appaltante, a mano o mediante raccomandata a.r. o tramite corriere , entro il termine perentorio del 15/11/2013 ore 12,00 (oltre il termine e l'ora sopra riportati non sarà ritenuta valida alcuna offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerte precedenti, il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente) un plico chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura sul quale dovrà

essere apposta l' esatta denominazione del mittente e con la dicitura di seguito indicata:

OFFERTA PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA PUBBLICA PER L' ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO CAPPELLA SAN SOSSIO DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI MASSA LUBRENSE"

Detto plico dovrà a sua volta , contenere due plichi, anch'essi sigillati e controfirmati sui lembi di chiusura, contenenti rispettivamente:

PLICO 1

a) Domanda di partecipazione all' asta che dovrà riportare per le persone fisiche, il nome e il cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio ed il codice fiscale dell' offerente o degli offerenti mentre le persone giuridiche , la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, nonché le generalità del legale rappresentante oltre alla dichiarazione sostitutiva attestante il possesso dei requisiti sopra indicati nel paragrafo "Modalità di espletamento dell' asta". L' offerente dovrà altresì dichiarare di aver preso visione dell' immobile oggetto della vendita avendo effettuato il sopralluogo presso gli stessi, del regolamento di gara e di tutta la documentazione tecnico-amministrativa relativa all' immobile.

b) Documento comprovante l' avvenuta costituzione del deposito cauzionale così come già riferito nell' apposito paragrafo.

PLICO 2

Offerta economica che dovrà essere inserita in busta sigillata controfirmata lungo i lembi di chiusura e contrassegnata con la dicitura, sul frontespizio, "OFFERTA ECONOMICA". L'offerta dovrà essere redatta in lingua italiana, su carta da bollo datata e sottoscritta con firma autografa e leggibile per esteso, dall' offerente o dal legale rappresentante se trattasi di società o di altra persona avente i poteri di impegnare l' offerente. Tali poteri dovranno risultare da idonea documentazione. L'offerta economica per l' immobile dovrà essere superiore al prezzo base.

Le offerte presentate in sede di gara hanno efficacia vincolante ed irrevocabile fino all' aggiudicazione e, per l' aggiudicatario, fino alla stipula del contratto di compravendita. Sono ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare. Nel primo caso la procura deve essere speciale , fatta per atto pubblico o per scrittura privata autenticata da un Notaio, e sarà unita al verbale d' asta.

L' offerente per persona da nominare, dovrà dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta immediatamente all' atto dell' aggiudicazione provvisoria; la comunicazione con l' indicazione dell' effettivo acquirente dovrà essere contenuta in un documento firmato per accettazione dall' effettivo acquirente. In mancanza delle condizioni di cui sopra l' offerente sarà considerato a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario. In ogni caso l' offerente per persona da nominare sarà sempre garante solidale della medesima, anche dopo accettata la dichiarazione.

Nel caso che l' offerta sia presentata o fatta a nome di più persone, queste e l' offerente si intendono solidalmente obbligate.

I depositi eseguiti dall' aggiudicatario rimangono vincolati, nonostante l' offerta sia stata fatta per persona da nominare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione.

Si procederà all' aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida.

BANDO E DOCUMENTI DI GARA

Il presente bando ed i relativi documenti sono liberamente consultabili e scaricabili dal sito internet www.comunemassalubrense.gov.it Per qualsiasi chiarimento è possibile rivolgersi al Responsabile del Servizio Attività Produttive-Patrimonio durante gli orari d' ufficio e ai seguenti numeri telefonici: 081 5339401 . 081 5339427

VISITE

Tutti gli interessati potranno effettuare il sopralluogo per prendere visione dell' immobile, previo appuntamento, contattando l' Ufficio Patrimonio ai numeri già evidenziati sopra.

TUTELA DELLA PRIVACY

In ottemperanza alle disposizioni di cui al Decreto Legislativo 30.6.2003 n°196, i dati raccolti saranno utilizzati al solo fine dell' espletamento della gara di cui al presente bando. Il trattamento dei dati verrà effettuato con le modalità e le forme previste dal citato Decreto Legislativo.

Massa Lubrense _____

Il Responsabile del Servizio
(Prisco Antonino)

Allegato A

-L' immobile oggetto di vendita è gravato dalla seguente servitù:

servitù di passaggio pedonale in favore della proprietà D'Ursi-Cacace

-Attualmente il fondo è occupato da un conduttore in virtù di un antico contratto di cui non si conosce la data e che risale ai fini dell'800, inizio 900. Successivamente con Deliberazione del Commissario Regionale in data 7/7/1981 si deliberò di prendere atto che la conduzione dei beni oggetto di vendita passasse dal Signor Antonino Mastromano al Signor Raffaele Mastromano.

-Che attualmente insistono i seguenti contenziosi:

- 1) il primo incardinato dinanzi alla Corte d'Appello di Napoli, R.C. 548/2012.
- 2) il secondo incardinato dinanzi al Tribunale di Torre Annunziata R.G. 372/2012.

Allegato B

-gli impianti del complesso immobiliare non sono in regola con la vigente normativa in materia di sicurezza e quindi sono privi delle relative dichiarazioni di conformità.

-il complesso immobiliare non è provvisto della prescritta certificazione energetica.