



## COMUNE DI CISTERNINO

(Provincia di Brindisi)

Via P. Amedeo, 72 72014 CISTERNINO (BR)

[comune@pec.comune.cisternino.br.it](mailto:comune@pec.comune.cisternino.br.it)

### GESTIONE AMMINISTRATIVA DEL PATRIMONIO

#### AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

##### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

In esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. 112 del 09.06.2022, della Deliberazione di C.C. n. 23 del 22.06.2022, Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 22.06.2022, della Deliberazione di Giunta Comunale n. 149 del 26.07.2022,

##### RENDE NOTO

che il giorno **18** del mese di **Gennaio** dell'anno **2023**, alle ore **10,00** nella Sala Consiliare del Comune di Cisternino ubicata in Via P. Amedeo n. 72, dinanzi all'apposita Commissione presieduta dalla sottoscritta Responsabile del Servizio, si procederà all'esperimento di Asta Pubblica per la vendita dei sotto elencati immobili, di proprietà comunale, in separati e distinti lotti, con il sistema di cui all'art. 73, comma 1, lett. c), del R.D. 23.05.1924, n. 827 per mezzo di offerte segrete da confrontare con il prezzo dell'importo a base d'asta ed alle condizioni generali indicate e delle altre norme specificate nel presente Avviso:

##### Articolo 1

**DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI – INQUADRAMENTO URBANISTICO – DATI CATASTALI – PREZZO A BASE D'ASTA – IMPORTO MINIMO OFFERTA – IMPORTO DEPOSITO CAUZIONALE.-**

##### LOTTO n° 1:

a) **Deposito sito nel Comune di Cisternino - Via Santa Maria di Costantinopoli civico n. 80/A - Piano Terra. (catastralmente Via Santa Maria di Costantinopoli n° 86 Piano Terra)**

Trattasi di immobile urbano, di costruzione ultracentennale, ricadente in Zona urbanistica "A1 - Aree edificate di interesse storico, ambientale ed architettonico" (centro storico di Cisternino), del vigente strumento urbanistico generale – Piano Regolatore Generale - a destinazione locale deposito.

Il **locale deposito**, a piano terra, di circa mq. 34,00, ha accesso dal civico 80/A di Via Santa Maria Costantinopoli; presenta una forma rettangolare ed un'altezza utile interna di ml. 3,30 circa; la struttura portante è costituita da murature di grosso spessore con copertura superiore a volte a stella; è privo di pavimentazione e di qualsiasi impianto tecnologico (idrico - elettrico - termico); all'interno è presente cisterna idrica interrata; è censito nel Catasto Fabbricati al Foglio di Mappa 22 Particella 185 Sub. 1 Catg. C/2 Classe 1^ Consistenza mq. 34,00 Rendita € 56,19.

Stato attuale: libero.

**Il prezzo a base d'asta è pari ad € 17.280,00**

Rialzo minimo € 0 - Importo minimo dell'offerta € 17.280,00 - Importo deposito cauzionale € 1.730,00 da cumulare con l'importo a base d'asta dell'immobile indicato alla lettera b)

**b) Abitazione sita nel Comune di Cisternino - Via Santa Maria di Costantinopoli civico n. 84 - Piano Primo. (catastalmente Via Santa Maria di Costantinopoli n° 90 1° Piano).**

L'abitazione, a piano primo, di circa mq. 30,00, ha accesso dal civico 84 di Via Santa Maria di Costantinopoli tramite rampa di scala in pietra accessibile da spiazzo e sovrastante al locale deposito prima descritto alla lett. a); la struttura portante è costituita da murature di grosso spessore con copertura superiore a volte a stella, presenta una forma rettangolare ed altezza interna variabile da ml. 3,15 a ml. 4,80; è presente impianto idrico - fognante da verificare; l'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al Foglio di Mappa 22 Particella 185 Sub. 3 Catg. A/5 Classe 3<sup>^</sup> Consistenza vani 1,00 Superficie catastale mq. 32,00 Rendita € 44,42.

Stato attuale: libero

**Il prezzo a base d'asta è pari ad € 23.200,00**

Rialzo minimo € 0 - Importo minimo dell'offerta € 23.200,00 - Importo deposito cauzionale € 2.320,00 da cumulare con l'importo a base d'asta dell'immobile indicato alla lettera a);

**LOTTO N° 2:**

**Terreno sito nel Comune di Cisternino - C.da Don Pepe Sole.**

Trattasi di terreno agricolo ricadente in Zona D3.3 Turistico-Residenziale del vigente strumento urbanistico - Piano Regolatore Generale (art. 17 delle norme tecniche di attuazione), della superficie di are 86,44, in prossimità dei monti comunali, di forma trapezoidale, censito nel Catasto Terreni al Fg. di Mappa 13 p.la 32 Vigneto classe 4<sup>^</sup> are 86,44 RD € 53,57 RA € 49,11, ma attualmente incolto.

Stato attuale: libero.

**Il prezzo a base d'asta è pari ad € 30.254,00**

Rialzo minimo € 0 - Importo minimo dell'offerta € 30.254,00 - Importo deposito cauzionale € 3.025,40

**Articolo 2**

**CONDIZIONI GENERALI.**

1. Gli immobili, di proprietà comunale prima descritti, vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto, allo stesso titolo, coi medesimi oneri e nello stato e forma in cui attualmente si trovano, in capo al Comune di Cisternino, in base a titoli di proprietà ed al possesso, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, pertinenze ed accessioni manifeste e non manifeste, apparenti e non apparenti, esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi.
2. Non si farà luogo ad azione per lesione, né ad azione per diminuzione del prezzo, per qualunque errore materiale nella descrizione dei beni immobili posti in vendita o nella determinazione del prezzo a base d'asta, nella indicazione della superficie, dei confini, di dati catastali, intendendosi che l'aggiudicatario, con la dichiarazione di essersi recato sul posto ed aver esaminato l'immobile e tutta la documentazione relativa, abbia inteso dichiarare espressamente di conoscere perfettamente l'immobile nel suo complesso e valore.
3. Il Comune di Cisternino garantisce la piena proprietà, la legittima provenienza e la libertà da privilegi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli dei beni immobili fornendo, in via preventiva, la relativa documentazione tecnico-amministrativa.
4. Tutte le spese del rogito notarile, le tasse di registro, di spese voltura e comunque inerenti alla compravendita dei beni immobili, le spese tecniche per regolarizzazioni edilizio-urbanistiche, frazionamenti, aggiornamenti e variazioni catastali, costi di perizie tecniche di tecnici professionisti esterni, attestazioni di prestazioni energetiche, sono a carico dell'offerente/aggiudicatario.
5. La stipula dell'atto notarile di compravendita avverrà entro 60 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva tramite determinazione del Responsabile del Servizio, con preventivo pagamento del prezzo, dedotto l'importo già versato a titolo di deposito cauzionale, fatta salva l'eventuale dilazione concessa ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.

6. Il Comune di Cisternino si riserva, in qualsiasi momento, di interrompere e/o annullare la procedura dell'asta pubblica, di non procedere al perfezionamento del contratto di compravendita rimanendo in diritto dell'offerente la sola restituzione della cauzione.

### **Articolo 3**

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA PUBBLICA.**

1. All'Asta Pubblica possono partecipare le persone fisiche, le persone giuridiche e/o gli enti che abbiano interesse e che possiedono le condizioni ed i requisiti del presente avviso.
2. In caso di offerte presentate a nome di più persone le stesse si intendono solidalmente obbligate tra loro.
3. E' vietata la partecipazione all'asta pubblica, in forma diretta o per interposta persona, dei pubblici amministratori ai sensi dell'art. 1471 del Codice Civile e del D.lgs.vo n. 267/2000.
4. L'istanza di partecipazione all'asta pubblica con la relativa offerta, redatta su apposito modello - **Allegato (1)**, con apposizione di marca da bollo da € 16,00, a pena di esclusione, deve essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso con allegata copia di valida carta di identità del sottoscrittore/offerente o dal procuratore speciale o, nel caso in cui questi sia persona giuridica, dal suo legale rappresentante ed essere inserita in busta chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura recante all'esterno la seguente dicitura: ***“Contiene istanza - offerta e documentazione per l'asta pubblica del 18 Gennaio 2023 per la vendita del Lotto n. ....”*** (indicare il numero del Lotto per cui si intende partecipare).
5. La presentazione dell'istanza di partecipazione all'asta pubblica equivale anche a dichiarazione di conoscenza e presa visione di tutti i documenti riguardanti la gara e di accettazione di tutte le previsioni e condizioni contenute nel presente bando.
  - a) **per le persone fisiche**: deve essere indicato il nome ed il cognome, il luogo e la data di nascita, il luogo di residenza, il codice fiscale;
  - b) **per le persone giuridiche, cooperative, consorzi/enti**: deve essere indicato la denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la Partita IVA, nonché il nominativo del rappresentante legale o amministratore in carica.In entrambi i casi a) e b), nel caso di procura, deve essere allegata l'originale o la copia conforme della procura in forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata.

Alla domanda di partecipazione devono essere allegati:

  - a) ***Copia fotostatica non autenticata di valida carta di identità del sottoscrittore;***
  - b) ***Originale o copia conforme dell'eventuale procura;***
  - c) ***Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, come da modello allegato - Allegato (2), con cui l'offerente dichiara:***
    - di non essere interdetto, inabilitato o fallito o sottoposto ad altra procedura concorsuale e che a suo carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati;
    - di non aver riportato condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione e comunque di non trovarsi in alcuna delle condizioni ostative alla stipulazione di contratti con la pubblica amministrazione;
    - di non trovarsi nelle cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dall'art. 10 della Legge 31.05.1965, n. 575;
    - nel caso di impresa individuale: di non avere in corso procedure di fallimento, di concordato preventivo, amministrazione controllata né che le stesse sono avvenute negli ultimi cinque anni;
    - nel caso di società, cooperative e consorzi: di non avere in corso procedure di fallimento, di concordato preventivo, amministrazione controllata, liquidazione coatta amministrativa né che le stesse sono avvenute negli ultimi cinque anni;
    - di conoscere ed accettare incondizionatamente gli atti del Comune di Cisternino richiamati in premessa assoggettandosi a tutto quanto stabilito nel presente bando;

- di essersi recato sul posto e di avere esaminato l'immobile, di essere a conoscenza del suo stato attuale di consistenza e dell'attuale situazione edilizia - urbanistica, di avere tenuto conto di tutte le circostanze generali e particolari che possano aver influito sull'offerta, di avere verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta e del suo stato amministrativo, edilizio-urbanistico, catastale e di accettarlo interamente esonerando il Comune di Cisternino da qualsiasi responsabilità al riguardo assumendo a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio riconducibile allo stato descritto per ogni singolo lotto di vendita;
- di essere a conoscenza che saranno a proprio carico le spese del rogito notarile, le tasse di registro e di voltura e comunque inerenti alla compravendita dei beni immobili, le spese tecniche quali frazionamenti catastali, aggiornamenti/variazioni catastali, costi di perizie ed attestazioni di prestazioni energetiche;
- di essere a conoscenza che, ai sensi dell'art. 75 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., in seguito ai controlli effettuati d'ufficio, emerge la non veridicità di quanto dichiarato, decadrà da ogni beneficio conseguente all'eventuale provvedimento di aggiudicazione dell'immobile e sarà tenuto al risarcimento degli eventuali danni oltre alla responsabilità di tipo penale;

d) ***Ricevuta attestante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale pari al 10% del prezzo a base d'asta a garanzia dell'offerta per ogni singolo lotto e della sottoscrizione del contratto secondo l'importo indicato per ogni singolo lotto prima riportato mediante bonifico bancario a favore del Comune di Cisternino sul conto corrente Coordinate IBAN: IT 56 C 05262 79748 T20990001231;***

6. Il **plico** contenente l'istanza con la relativa offerta per ogni singolo lotto e la documentazione per l'ammissione e la partecipazione all'asta pubblica devono pervenire, a mezzo del servizio postale, **tramite Raccomandata A/R, entro le ore 12,00 del giorno 10 Gennaio 2023 al seguente indirizzo: Comune di Cisternino - Ufficio Protocollo - Via P. Amedeo, 72 72014 Cisternino (BR) avendo cura di trasmettere, a mezzo pec, copia della ricevuta dell'avvenuta spedizione della Raccomandata A.R. al seguente indirizzo: comune@pec.comune.cisternino.br.it**

Per l'osservanza del termine di presentazione vale la data del ricevimento e l'ora di arrivo apposti dall'Ufficio Protocollo del Comune di Cisternino contenete l'offerta pervenuta.

Oltre tale termine di presentazione non sarà valida alcuna altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva a quella già presentata e non sarà consentito ritirare l'offerta che resta vincolante per il concorrente

La spedizione del plico resta ad esclusivo rischio dei concorrenti e non farà fede il timbro postale di partenza.

7. Il plico contenente l'istanza con la relativa offerta, a pena di esclusione, deve:

- ☐ **essere chiuso e sigillato dall'offerente sui lembi di chiusura;**
- ☐ **recare all'esterno l'indicazione: "Contiene istanza ed offerta per l'avviso di asta pubblica del 18 Gennaio 2023 per la vendita del Lotto n. ...." (indicare il numero del Lotto per cui si intende partecipare).**
- ☐ **contenere la documentazione richiesta dal bando ed il deposito cauzionale pari al 10% del prezzo a base d'asta.**

8. La gara è espletata dal Presidente alla presenza di due dipendenti comunali, nominati dallo stesso in qualità di testimoni di cui uno con le funzioni di segretario verbalizzante.

Il Presidente, nel giorno, ora e luogo fissato dal bando di gara, dichiara aperta l'asta pubblica, con svolgimento in forma pubblica, aprendo i plichi pervenuti secondo l'ordine di arrivo risultante dalla numerazione e data dell'Ufficio Protocollo, facendo constatare ai presenti la data di arrivo e l'integrità o meno dei plichi.

Il Presidente, con l'ausilio dei due testimoni, esamina la regolarità e la completezza della documentazione contenuta nei plichi pervenuti apponendo le proprie firme sulla documentazione prodotta dagli offerenti e decidendo di ammettere o escludere dalla gara di asta pubblica quelle complete e quelle incomplete;

In caso di controversie il Presidente può sospendere la gara di asta pubblica e, in tal caso, ai concorrenti/offendenti sarà comunicata, tramite lettera raccomandata A.R., almeno dieci giorni prima, il giorno, l'ora ed il luogo dello svolgimento dell'asta pubblica.

9. L'aggiudicazione ha luogo anche in presenza di una sola offerta per ogni singolo Lotto da vendere purché sia valida e non sia inferiore al prezzo a base stabilito nel bando; non sono ammesse offerte condizionate o con riserva o comunque contenenti termini destinati a prolungare il tempo per la stipula del contratto di compravendita.
10. Nel caso di presentazione di due o più migliori offerte di uguale importo per ogni singolo Lotto da vendere/alienare, il Presidente richiederà ai relativi offerenti, ove presenti all'asta pubblica, un'offerta migliorativa in busta chiusa; se risultassero ancora migliori offerte uguali o se nessuno dei partecipanti/offendente con offerte uguali sia presente o i partecipanti/offendenti non vogliano migliorare l'offerta, il Presidente procederà mediante estrazione a sorte.
11. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico conseguirà alla stipula del contratto di compravendita all'aggiudicazione.
12. Il Presidente, assistito dai due testimoni, alla conclusione dell'asta pubblica, redige apposito verbale con la descrizione dei Lotti in vendita aggiudicati agli offerenti; nel caso non siano pervenute offerte nei termini oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione viene redatto il verbale attestante la diserzione di gara.
13. Nel caso di seduta di prima asta pubblica deserta la Giunta Comunale può autorizzare il Responsabile del Servizio Patrimonio ad indire nuova asta anche riducendo il prezzo a base d'asta fino ad un massimo del 20%.
14. Nel caso in cui nei trenta giorni successivi alla data di espletamento della asta pubblica dovessero pervenire una o più richieste, l'Amministrazione può vendere gli immobili, come elencati nei rispettivi Lotti, a trattativa privata previo confronto con i richiedenti e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base d'asta.

#### **Articolo 4**

##### **STIPULAZIONE DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA E SPESE CONTRATTUALI.**

- 1). Entro 30 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva tramite determinazione del Responsabile del Servizio, l'aggiudicatario/acquirente, dedotto l'importo già versato a titolo di cauzione, fatta salva l'eventuale dilazione concessa ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, dovrà provvedere al pagamento del residuo prezzo tramite bonifico bancario utilizzando le coordinate bancarie indicate all'articolo 3 punto 6 che ne diventa automatica quietanza.
- 2). Adempiuto quanto sopra, l'acquirente dovrà comunicare con congruo anticipo, mediante lettera Raccomandata A/R o tramite comunicazione pec, al Responsabile del Servizio Patrimonio che interverrà nella stipula del contratto, la data di stipula, il nominativo e l'indirizzo del notaio rogante.
- 3). La stipula dovrà avvenire comunque entro e non oltre 60 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva tramite determinazione del Responsabile del Servizio; scaduto tale termine è facoltà dell'Amministrazione Comunale considerare l'aggiudicatario rinunciatario all'acquisto senza giustificato motivo e risolvere, di conseguenza il contratto per inadempimento incamerando il relativo deposito cauzionale; ma, in tal caso, è vietato procedere all'aggiudicazione seguendo l'ordine di aggiudicazione.  
L'Amministrazione Comunale può, in alternativa, valutato il pubblico interesse, adire le vie legali per il riconoscimento della validità del contratto di compravendita.
- 4). Dal giorno della sottoscrizione del contratto di compravendita, l'acquirente subentrerà nel possesso materiale del bene acquistato ed in tutti i diritti, obblighi ed azioni spettanti al Comune, nonché nell'obbligazione del pagamento delle imposte e di ogni altro onere, salvo casi particolari.

- 5). Tutte le spese dell'asta pubblica e contrattuali, nonché quelle da essa dipendenti e conseguenti, nessuna esclusa, ad eccezione di quelle che per legge gravano sulla parte alienante, sono a totale carico dell'acquirente.

#### **Articolo 5**

##### **ALLEGATI**

Gli allegati al presente bando di asta pubblica – Modello di Istanza di partecipazione – **Allegato ( 1 )** - Modello di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà **Allegato ( 2 )** – costituiscono a tutti gli effetti parte integrante del presente bando di gara.

#### **Articolo 6**

##### **INFORMATIVA EX D.LGS. N. 196/2003**

Il concorrente/offrente, con la partecipazione all'avviso di asta pubblica, consente il trattamento dei propri dati, anche personali, ai sensi del D.lgs. n. 196/2003 per tutte le esigenze procedurali.

Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto del citato provvedimento legislativo e la diffusione degli stessi sarà effettuata esclusivamente ai fini della pubblicazione dell'esito dell'avviso di asta pubblica.

L'accesso agli atti da parte degli interessati e dei controinteressati è disciplinato dalla Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii.

#### **Articolo 7**

##### **DISPOSIZIONI FINALI**

Gli interessati possono richiedere informazioni sugli immobili sull'avviso di asta pubblica presso l'Ufficio Gestione Amministrativa del Patrimonio, possono prendere visione della documentazione relativi ai singoli Lotti in vendita e/o visionarli direttamente previo appuntamento telefonico al n° 080/4445225-080/4445262  
Responsabile del Procedimento: Geom. Francesco A. ZIZZI.

Il Comune di Cisternino si riserva di modificare, sospendere o revocare riservandosi di non procedere alla vendita degli immobili elencati nei lotti elencati.