



**PUBBLICO INCANTO PER LA VENDITA DI UN IMMOBILE
DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI GIOIA TAURO, DENOMINATO "MATTATOIO
COMUNALE"**

CAPITOLATO GENERALE

Il giorno **23 marzo 2010** alle ore **10.00** si procederà, in esecuzione della deliberazioni della Commissione Straordinaria n. 83/2009 e n. 19/2010 e della determinazione dirigenziale n. 73/3ST del 22.02.2010, a pubblico incanto per la vendita del bene immobile in oggetto. La seduta d'asta si terrà presso gli Uffici del Comune, in Via Trento, n. 57.

**Art. 1
(Informazioni sull' immobile)**

L'immobile (un fabbricato con annesso terreno libero di pertinenza) è posto nel centro urbano del Comune di Gioia Tauro, in località Vallamena-Mattatoio Comunale, ricadente in pieno Centro Urbano, poco lontano dall'argine SX del fiume Budello.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Per un esame più dettagliato e preciso si rimanda alla documentazione depositata agli atti in visione.

PROVENIENZA AL COMUNE

Gli immobili descritti pervennero alla attuale proprietà con atto di compravendita del 20 novembre 1973, n. 2990 di repertorio, a rogito del Segretario comunale, Dott. Francesco Lucchetta, e registrato a Palmi (RC) in data 28 gennaio 1974, al n. 400, vol. 80, mod. I.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il complesso degli immobili in oggetto e descritti nella perizia ricadono in zona TR2, del Centro urbano di Gioia Tauro e per le tipologie di intervento si rinvia alla lettura delle Norme Tecniche di Attuazione del P.S.C. ed alle specifiche discipline urbanistica/edilizia e paesaggistica.

MODALITA' DI VENDITA

La vendita è effettuata a corpo e non a misura, l'alienazione avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, con tutte le relative dipendenze, aderenze, accessioni, servitù attive e passive, affermative e negative, continue e discontinue, apparenti e non apparenti, note ed ignote e con tutte le relative azioni. La documentazione e gli immobili sono visitabili previo appuntamento con l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia Tauro – Geom. Vincenzo Speranza – Via Trento n. 57 - Tel. 0966.508225 - Fax 0966.508236 email: speranzavincenzo45@libero.it

PREZZO A BASE D'ASTA:

Il prezzo a base d'asta dell'immobile, come meglio sopra individuato è fissato in €. 760.000,00 (euro settecentosessantamila/00).

Ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 633/72 alle presenti cessioni non si applica l'Imposta di Valore Aggiunto (IVA) in quanto trattasi di attività istituzionale delle Amministrazione relativa alla gestione del proprio patrimonio.

Art. 2 (Sistema di gara - aggiudicazione)

L'asta si terrà con il metodo di cui all'art. 73 - lettera c) - del R.D. 23.5.1924, n. 827, cioè per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base sopraindicato e saranno ammesse solo offerte con rialzo minimo dell'1% (unoperceto) del prezzo a base d'asta.

La Commissione procederà all'aggiudicazione in favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa e con un aumento minimo dell'1%. L'aggiudicazione sarà definitiva ad un unico incanto.

Art. 3 (Offerta)

I concorrenti per essere ammessi alla gara dovranno presentare l'offerta, in lingua italiana, debitamente sottoscritta, redatta utilizzando il modello allegato al presente atto sotto la lettera "A" da rendersi in bollo da € 14,62 contenente le seguenti indicazioni:

- a) il nome e cognome dell'offerente codice fiscale e/o partita IVA;
- b) il luogo e la data di nascita dell'offerente;
- c) l'indicazione dell'immobile che si vuole acquistare e della somma che si intende offrire scritta in cifre ed in lettere.

La somma offerta deve intendersi al netto di ogni e qualsiasi spesa concernente il perfezionamento di tutte le procedure contrattuali. Se il concorrente agisce in nome di una ditta o di una società dovrà specificatamente indicarlo nell'offerta e fornire la prova, mediante idonea documentazione, della legale rappresentanza e del mandato ricevuto.

L'offerta dovrà essere inserita in apposita busta chiusa controfirmata sui lembi di chiusura; tale busta non dovrà contenere altra documentazione e dovrà recare all'esterno il nome del mittente e la dicitura sotto riportata:

“PUBBLICO INCANTO DEL GIORNO 23 marzo 2010 IMMOBILE DENOMINATO MATTATOIO COMUNALE”

Nessuno può partecipare all'asta se non comprovi di aver versato, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, il 5% dell'importo posto a base di gara mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Gioia Tauro o fidejussione bancaria o assicurativa a preventiva escussione, come indicato al successivo art. 4.

Art. 4 (Documentazione)

La busta chiusa controfirmata sui lembi di chiusura contenente l'offerta, predisposta come stabilito al precedente art. 3, dovrà poi essere inserita in altro plico più grande unitamente alla documentazione sotto elencata; in luogo della documentazione di cui ai successivi punti b), c), d), potrà essere presentata dichiarazione sostitutiva compilando i modelli appositamente allegati al bando d'asta,

allegato "B" (da utilizzarsi per i concorrenti personalmente interessati o che presentano l'offerta per conto di una persona fisica o per persona da nominare) ovvero allegato "C" (da utilizzarsi qualora l'offerta venga presentata per conto di una Società/Ditta):

a) Assegno circolare non trasferibile, pari al 5% dell'importo posto a base d'asta, intestato al Comune di Gioia Tauro, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, che sarà restituito ai non aggiudicatari, mentre all'aggiudicatario sarà rimesso al versamento della caparra confirmatoria o alla stipula del contratto di compravendita; **o fidejussione bancaria o assicurativa**, a preventiva escussione rilasciata da istituti di credito o assicurativi autorizzati o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'economia e delle finanze.

La garanzia (**fideiussione**) deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e deve avere **validità per almeno novanta giorni dalla data di presentazione dell'offerta**; la garanzia prestata (assegno o fideiussione bancaria o assicurativa) copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario, ed è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto medesimo o del versamento della caparra confirmatoria e sottoscrizione del preliminare.

b) dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 445/2000, dalla quale risulti che il concorrente ha preso visione delle condizioni contenute nell'avviso d'asta, che il medesimo si è recato sul posto dove è ubicato l'immobile, ed ha preso chiara e completa conoscenza della sua consistenza, che lo ha giudicato di valore tale da consentirgli l'offerta che presenta, nonché le ulteriori dichiarazioni come da allegato B). Tale dichiarazione dovrà essere resa esclusivamente dall'offerente e debitamente sottoscritta con firma autenticata, o in alternativa con firma priva di autentica purché venga allegata copia fotostatica di valido documento di riconoscimento ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e successive modificazioni;

c) nel caso di partecipazione di ditte, dichiarazione sostitutiva come da allegato C), resa esclusivamente dal legale rappresentante. Tale dichiarazione dovrà essere resa esclusivamente dall'offerente e debitamente sottoscritta con firma autenticata, o in alternativa con firma priva di autentica purché venga allegata copia fotostatica di valido documento di riconoscimento ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e successive modificazioni;

d) procura speciale in originale o copia autenticata (ove occorra), nelle modalità di cui al successivo art. 7.

Nel caso in cui l'offerta sia presentata per persona da nominare, la persona dichiarata, ovvero il titolare o legale rappresentante della Ditta dichiarata, dovrà produrre la documentazione di cui ai punti b) e c), all'atto dell'accettazione della nomina. Anche il plico più grande, contenente la documentazione sopra detta e la busta in cui è racchiusa l'offerta, dovrà essere regolarmente chiuso, sigillato con ceralacca e/o nastro adesivo e controfirmato sui lembi di chiusura e dovrà contenere all'esterno il nome del mittente e la dicitura sotto riportata:

“ PUBBLICO INCANTO DEL GIORNO 23 marzo 2010 IMMOBILE DENOMINATO MATTATOIO COMUNALE.”

Art. 5 (Presentazione del plico - modalità)

Il suddetto plico sigillato con ceralacca e/o nastro adesivo e controfirmato sui lembi di chiusura con le modalità indicate nei precedenti articoli, e indirizzato al Comune di Gioia Tauro, Via Trento n. 57, Cap. 89013, Città Gioia Tauro (RC), dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo dell'Ente **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 22 marzo 2010**, per posta a mezzo piego raccomandato ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata (o anche a mano presso l'Ufficio Protocollo che ne rilascerà apposita ricevuta).

La presentazione del plico entro il termine utile sopra specificato rimane ad esclusivo rischio del concorrente, con esonero dell'Ente da ogni e qualsiasi responsabilità per i casi dell'eventuale tardivo o mancato recapito.

Art. 6 (Cause di esclusione)

Le offerte pervenute in ritardo non saranno prese in considerazione anche se sostitutive o integrative di offerte precedenti e non saranno ammessi reclami per quelle non pervenute o pervenute in ritardo a causa di disguidi postali o altri disguidi.

Non è consentita la presentazione di più offerte per lo stesso bene da parte del medesimo soggetto e sono altresì previste a pena di esclusione le seguenti modalità di presentazione dell'offerta:

- a)** il plico più grande non reca all'esterno la dicitura sopra indicata e l'indicazione del mittente;
 - b)** il plico più grande non è sigillato con ceralacca e/o nastro adesivo e non è controfirmato sui lembi di chiusura;
 - c)** l'offerta economica non è contenuta in busta interna chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura;
 - d)** mancanza o irregolarità della documentazione prevista ai precedenti art. 3 e 4.
- Ai sensi dell'art. 72 del R.D. 827/24 non saranno ammesse offerte:
- 1)** per telegramma o per telefax;
 - 2)** condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria od altrui;
 - 3)** le altre cause di esclusione previste dal bando di gara;

Art. 7 (Offerte per procura e per persona da nominare)

Per l'alienazione dei beni immobili sono ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare con le modalità previste all'art. 81 del R.D. 23.5.1924 n. 827. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico, o per scrittura privata con firma autenticata da notaio, e sarà unita al verbale d'asta.

Allorché le offerte sono presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate. L'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta e questa dovrà accettare la dichiarazione, sottoscrivendo le dichiarazioni di cui agli allegati (B e C) circa il possesso dei requisiti per l'aggiudicazione, o all'atto dell'aggiudicazione firmandone il verbale o, al più tardi, nei tre giorni successivi, mediante atto pubblico o con firma autenticata da notaio. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario. Il deposito a garanzia dell'offerta dovrà essere intestato al Comune di Gioia Tauro; la fideiussione dovrà essere emessa a nome dell'offerente, beneficiario il Comune di Gioia Tauro.

In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare, sarà sempre garante solidale della medesima, anche dopo che è stata accettata la dichiarazione.

Il deposito e la fideiussione eseguiti dall'aggiudicatario rimangono vincolati, nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da dichiarare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione.

Art. 8 (Norme e avvertenze)

Se non verranno presentate offerte, ovvero se nessuna delle offerte presentate raggiungerà il prezzo minimo stabilito, l'asta verrà dichiarata deserta, ai sensi dell'art. 75 del R.D. 827/24.

A norma dell'art. 65, punto 10, del R.D. 23.5.1924 n. 827 si procederà all'aggiudicazione dell'asta anche in presenza di una sola offerta purché riconosciuta valida e regolare.

Se in un'offerta vi sarà discordanza tra l'indicazione in cifre e quella in lettere, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione, ai sensi dell'art. 72 del R.D. 827/24.

Nel caso di due o più offerte uguali, ai sensi dell'art. 77 del R.D. 827/24, si procederà immediatamente ad una licitazione fra i concorrenti che avranno fatto le menzionate offerte. I partecipanti formuleranno una nuova offerta in aumento rispetto alla precedente, su un foglio in carta semplice datato e sottoscritto da inserirsi all'interno di una busta chiusa sulla quale dovrà essere indicato **"PUBBLICO INCANTO DEL GIORNO 23 marzo 2010 IMMOBILE MATTATOIO COMUNALE"**.

Il miglior offerente sarà dichiarato aggiudicatario. Ove però essi od uno solo di essi non siano presenti la sorte deciderà chi debba essere l'aggiudicatario. L'aggiudicazione diverrà definitiva a seguito di formale approvazione del verbale d'asta.

Art. 9 (Stipula del contratto)

Chiusa la gara, il deposito cauzionale sarà restituito agli offerenti non rimasti aggiudicatari, mentre quello dell'aggiudicatario sarà trattenuto in conto deposito, secondo quanto sopra precisato, ai sensi dell'art. 83 del R.D. 827/24;

Il verbale di aggiudicazione vincola ed obbliga l'aggiudicatario ad ogni effetto di legge, mentre il Comune di Gioia Tauro rimarrà obbligato ad esecutività del provvedimento di recepimento del suddetto verbale;

L'aggiudicatario sarà chiamato, entro 60 (sessanta) giorni dalla notifica dell'approvazione del verbale di aggiudicazione, alla stipula del contratto, in data da concordarsi tra le parti, presso la sede del palazzo comunale. Il concorrente avrà l'obbligo di provvedere al pagamento del prezzo offerto, aumentato di € 250,00 a titolo di contributo alle spese di istruttoria pratica, che sarà corrisposto per intero alla stipula del rogito notarile, i cui oneri saranno a carico dell'acquirente; l'aggiudicatario potrà detrarre quanto già depositato a titolo di cauzione; saranno a carico dell'acquirente/i le spese di rogito, l'imposta di registro, le relative vulture e trascrizioni, le spese tecniche e di frazionamento ed ogni altra spesa inerente alla compravendita, oltre ad euro 250,00. Qualora per difficoltà non dipendenti dalla volontà delle parti non sia possibile giungere alla stipula dell'atto definitivo di compravendita entro 90 giorni, si procederà alla stipula di un preliminare alla cui sottoscrizione la parte promissaria acquirente verserà oltre ai 250 euro un acconto del 30% del prezzo stabilito, a titolo di caparra confirmatoria.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non provveda al versamento di quanto dovuto ed alla stipula del contratto nel termine determinato dall'Amministrazione, si procederà,

con apposita determinazione, da notificare all'interessato, alla revoca dell'aggiudicazione ed all'incameramento del deposito cauzionale (assegno) o all'escussione della fidejussione presentati a garanzia dell'offerta e della sottoscrizione del contratto, ferma restando ogni eventuale altra azione di risarcimento danni da parte del Comune di Gioia Tauro. In tal caso l'Ente avrà facoltà di procedere a nuovo pubblico incanto, o ad altre procedure nel rispetto della normativa, con spese a totale carico dell'aggiudicatario stesso, che perderà il deposito cauzionale.

Eguale si procederà alla revoca dell'aggiudicazione trattenendo la cauzione qualora l'aggiudicatario non versi l'acconto del 30% a titolo di caparra confirmatoria e non stipuli il preliminare nei tempi stabiliti dal Comune.

Il Comune si riserva di verificare la veridicità delle dichiarazioni e l'adozione dei conseguenti provvedimenti in caso di dichiarazioni mendaci, compresa la non aggiudicazione definitiva e/o revoca dell'aggiudicazione.

Le parti contraenti eleggeranno domicilio presso il Comune di Gioia Tauro – Via Trento n. 57. Per quanto non espressamente previsto dal presente capitolato, si rinvia alla normativa vigente.

Art. 10 (Tutela della privacy)

Ai sensi del D.Lgs.196/03 si comunica che il trattamento dei dati personali avviene per l'espletamento dei soli adempimenti connessi alla procedura di cui al presente bando e nella piena tutela dei diritti e della riservatezza delle persone.

Art. 11 (Responsabilità del procedimento - chiarimenti ed informazioni)

Informazioni e copia del bando possono essere richieste all'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia Tauro (RC)– Via Trento, n. 57 - Tel. 0966.508262, Fax 0966-508236 e-mail angela_nicoletta@libero.it; il Responsabile del Procedimento è l'Ing. Angela Nicoletta.

Gioia Tauro, 22 febbraio 2010

Il Capo Servizio LL. PP.

Ing. Angela Nicoletta

Il Dirigente III S. T.

Arch. Giuseppe Mezzatesta