

BANDO

Oggetto: BANDO PER LA VENDITA MEDIANTE ASTA PUBBLICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE "IL SEMAFORO DEL MONTE GUARDIA" LOC. MONTE GUARDIA NCEU FOGLIO 24 P.LLA 186 SUB. 1 DI PROPRIETA' COMUNALE COMPRESO NEL "PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI ANNO 2025 E TRIENNIO 2025/2027".

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO PATRIMONIO

Visti:

- l'art. 58 del D.L. 25/6/2008 n. 112 convertito con modificazioni dalla L. 6/8/2008 n. 133;
- l'art. 11 quinques del D.L. 30/09/2005 n. 203 convertito con modificazioni dalla L. 2/12/2005 n. 248;
- il Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Ponza;
- la deliberazione di Giunta Comunale n.204 del 19/12/2024 con cui viene dato atto di indirizzo all'inserimento nel Piano delle Alienazioni 2025-2027 del fabbricato in oggetto;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 20/12/2024 con la quale è stato approvato il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari anno 2025 - triennio 2025/2027" ed è stata disposta l'alienazione del compendio immobiliare: Semaforo del Monte di Guardia – indirizzo: L.tà Monte di Guardia catastalmente individuato: Ponza (G871) (LT) Foglio 24 Particella 186 sub1;

RENDE NOTO CHE

Si dà atto che il prezzo assunto a base d'asta è fissato nell'importo di € 2.462.240,00 (duemilioni quattrocentosessantaduecento quaranta,00) al netto di imposte ove dovute.

La vendita tramite asta sarà effettuata con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta ex artt. 73 comma 1 lett. c) e 76 del R.D. n. 827/1924 e ai sensi dell'art. 9 del Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare.

L'asta consisterà nella presentazione di offerte segrete ("Offerte"), cartacee presso il protocollo generale del Comune di Ponza, di importo almeno pari al prezzo base d'Asta sopra indicato.

Si provvederà all'aggiudicazione del Lotto a favore del soggetto che avrà presentato la valida Offerta di valore più elevato, non eguagliata da altra valida Offerta.

Nel solo caso in cui risulteranno presentate più Offerte valide di pari importo, collocate *ex aequo* al primo posto in graduatoria, verrà dato corso all'Incanto, tra tali offerenti, secondo le modalità di cui al successivo articolo 6.2.

L'Asta sarà decretata deserta se non risulterà presentata alcuna valida offerta segreta ed in tal caso e non verrà redatto alcun verbale.

Il Bando d'Asta pubblica ed i suoi allegati verranno pubblicati sul sito www.comune.ponza.it nell'apposita sezione "bandi di gara e contratti/Altre procedure di gara" dell'Amministrazione Trasparente, nella sezione news della home page, nonché attraverso manifesti istituzionali da affiggere nell'ambito del territorio comunale, con relative date d'espletamento dell'Asta e condizioni. Tali informazioni potranno essere aggiornate o rettifiche mediante apposita pubblicazione sui siti internet ed Albo Pretorio del Comune di Ponza, restando onere di ciascun offerente la verifica della presenza di tali aggiornamenti prima della presentazione di ciascuna offerta.

Il Comune di Ponza fa divieto di replicare con qualunque mezzo le pubblicazioni di tali bandi o dei singoli lotti che li compongono o diffondere la relativa documentazione per scopi commerciali, non riconoscendo le attività di intermediazione di soggetti terzi, e riservandosi di agire presso gli organi competenti in caso di violazione di tale divieto

Indice

<u>ART. 1 – CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA.....</u>	<u>3</u>
<u>ART. 2 - SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA.....</u>	<u>3</u>
<u>ART. 3 – CONTENUTO DELLE OFFERTE.....</u>	<u>4</u>
<u>ART. 4 – CAUZIONI.....</u>	<u>6</u>
<u>ART. 5 - TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.....</u>	<u>7</u>
<u>ART. 6 – PROCEDURA DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA Art 6.1 APERTURA DELLE OFFERTE E AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA.....</u>	<u>7</u>
<u>ART 7 - FACOLTÀ E RISERVE A FAVORE DELL'ENTE PROPRIETARIO.....</u>	<u>9</u>
<u>ART. 8 – STIPULA DEL CONTRATTO.....</u>	<u>9</u>
<u>ART. 9 – ONORARI E SPESE.....</u>	<u>10</u>
<u>ART. 10 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI.....</u>	<u>11</u>
<u>ART. 11 - DIRITTO DI ACCESSO AGLI ATTI AMMINISTRATIVI.....</u>	<u>11</u>
<u>ART. 12 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO.....</u>	<u>11</u>
<u>ART. 13 - RICHIESTA DI INFORMAZIONI E SOPRALLUOGHI.....</u>	<u>11</u>
<u>ART. 14 - PUBBLICAZIONE DEL BANDO.....</u>	<u>11</u>
<u>ART. 15 - ALLEGATI.....</u>	<u>11</u>

ART. 1 – CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Il Lotto viene alienato a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi pesi, oneri e vincoli e con le relative accessioni e pertinenze, diritti e obblighi, canoni, vincoli, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti, senza obbligo per il Comune di Ponza di ulteriori opere di manutenzione e/o migliorie, così come visto e piaciuto all'aggiudicatario il quale – con la semplice presentazione della domanda all'asta – ne accetta integralmente lo stato.

Il Comune di Ponza non sarà tenuto alla garanzia di conformità degli impianti posti al servizio dell'immobile venduto, ai requisiti richiesti dalle normative vigenti al momento della loro installazione e/o rifacimento.

Ne consegue che ogni spesa necessaria per l'adeguamento e la messa a norma degli impianti sarà a completo carico dell'acquirente, né l'acquirente potrà richiedere riduzioni del prezzo o risarcimenti di qualsivoglia danno connesso alla circostanza che l'immobile risulti privo dei requisiti relativi alla conformità degli impianti, visto che l'unità è stata offerta in asta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

L'Ente è esonerato da ogni responsabilità connessa all'esito delle eventuali istanze di concessione in sanatoria e a difformità urbanistiche dell'immobile in quanto gli offerenti accettano integralmente, in caso di aggiudicazione, l'assunzione di tutti gli eventuali oneri, rischi e costi derivanti da condoni eventualmente già richiesti o da richiedere ove consentito dalla normativa.

Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione del prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione del bene posto in vendita, dovendosi intendere come espressamente dichiarato dal concorrente di ben conoscere l'immobile nel suo valore e in tutte le sue parti.

Il compendio risulta allo stato libero.

Il Comune di Ponza garantisce la legittima proprietà dell'immobile come sopra rappresentato e dichiara che l'inserimento del bene nel "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari anno 2025 - triennio 2025/2027" ex art. 58, comma 2 della L. n. 133/2008:

- ne determina la classificazione come patrimonio "disponibile";
- ha effetto dichiarativo della proprietà, anche in assenza di precedenti trascrizioni;
- produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del Codice Civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto, ai sensi dell'art. 58, comma 3, della L. n. 133/08 e s.m.i.

ART. 2 - SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA

Ai sensi dell'art. 16 e 17 del Regolamento per l'alienazione del patrimonio, sono ammesse a partecipare alla gara tutte le persone, fisiche o giuridiche, in possesso della capacità di vincolarsi contrattualmente, alle quali non sia stata applicata la pena accessoria della incapacità a contrattare o la sanzione di divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione. A pena di esclusione i partecipanti dovranno, altresì, essere in possesso dei requisiti di ordine generale di cui al successivo punto 4, requisiti che dovranno essere attestati mediante dichiarazioni ex artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000.

Sono ammesse **offerte congiunte** formulate da più persone le quali, a pena di esclusione, dovranno sottoscrivere singolarmente e integralmente l'istanza di ammissione alla gara (si rinvia al **Modello 1**) mentre l'offerta economica (**Modello 3**) dovrà essere sottoscritta in un'unica copia da tutti gli offerenti.

In alternativa, detti soggetti potranno conferire ad uno di essi procura speciale, per atto pubblico o scrittura privata, da allegare in originale o in copia autenticata nel plico contenente i documenti.

In tal caso l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari.

Nell'operazione immobiliare in questione è fatto divieto, a pena di esclusione, di presentare offerte da parte di persone giuridiche la cui struttura non consente l'identificazione dei soggetti che ne detengono la proprietà o il controllo ovvero da parte di società anonime aventi sede all'estero, pena la nullità dell'atto di trasferimento ai sensi dell'art. 11 quinquies

del D.L. 30/09/2005 n. 203 convertito con modificazioni dalla L. 2/12/2005 n. 248.

Non è consentita la presentazione di più offerte segrete da parte di uno stesso concorrente e/o di società tra loro controllate e/o collegate ai sensi dell'art. 2359 c.c., pena l'esclusione dalla presente procedura.

Sono ammesse offerte con riserva di nomina del contraente. In tal caso, nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere specificato che la stessa e la relativa offerta sono presentate per persona da nominare. L'offerente per persona da nominare dovrà presentare, in proprio nome, i documenti eventualmente necessari e, successivamente, in caso di aggiudicazione dovrà dichiarare la persona per la quale ha agito, oltre ad attestare che è garante e solidale della medesima. Tale dichiarazione deve essere resa, mediante atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata da notaio, entro i 3 giorni successivi all'aggiudicazione, con le modalità di cui all'art. 1402 cod. civ.

È onere dell'aggiudicatario essere presente all'asta o informarsi sul risultato dell'asta al fine di rispettare il termine di 3 giorni dalla data di aggiudicazione, previsto per rendere la dichiarazione di nomina del contraente. Qualora l'offerente non renda la dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti o nomini persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata o priva dei requisiti generali o la persona dichiarata non accetti l'aggiudicazione, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti come vero ed unico aggiudicatario.

Rimangono ad esclusivo carico dell'offerente eventuali oneri fiscali relativi alla dichiarazione di nomina del contraente finale. Qualora si intenda, in caso di aggiudicazione dell'immobile, cointestare il medesimo con altri soggetti è necessario specificare che l'offerta viene effettuata per sé e per persona da nominare, ai sensi dell'art. 1402 del cod. civ.

ART. 3 – CONTENUTO DELLE OFFERTE

È fatto obbligo ai concorrenti di utilizzare per la stesura dei documenti richiesti ai fini della partecipazione alla gara i **Modelli** allegati al presente bando e di rilasciare tutte le dichiarazioni ivi contenute, a pena di esclusione.

Tutta la documentazione da produrre deve essere in lingua italiana o, se redatta in lingua straniera, deve essere corredata da traduzione giurata in lingua italiana. In caso di contrasto tra testo in lingua straniera e testo in lingua italiana prevarrà la versione in lingua italiana.

A pena di esclusione, la documentazione dovrà essere sottoscritta dall'offerente persona fisica e per le persone giuridiche dal legale rappresentante ovvero da suo procuratore munito della relativa procura.

La sottoscrizione potrà essere autografa o digitale: in caso di firma digitale apposta su documento cartaceo, ai sensi dell'art. 23 comma 1 del D.Lgs. n. 82/2005, la conformità all'originale va attestata da pubblico ufficiale a ciò autorizzato.

L'offerta dovrà essere corredata dai seguenti documenti:

- per persone fisiche offerenti: copia fotostatica di un documento di identità del/dei sottoscrittore/i in corso di validità;
- per persone giuridiche, oltre copia fotostatica di un documento di identità del/dei sottoscrittore/i in corso di validità, visura e/o copia atto notarile e/o dichiarazione sostitutiva di atto notorio per i poteri di firma del legale rappresentante; in caso di procuratore, procura in originale o copia conforme autenticata con traduzione giurata se redatta, in tutto o in parte, in lingua straniera e in regola con la legalizzazione: non è necessario allegare la procura se dalla visura camerale del concorrente risulti l'indicazione espressa dei poteri rappresentativi conferiti al procuratore.

L'offerta deve essere compilata in formato cartaceo, digitale o cartaceo digitalizzato (per i casi in cui l'offerente non sia provvisto di firma digitale), per poi essere presentata al protocollo generale del Comune di Ponza entro i termini indicati al successivo art. 5, con le seguenti modalità:

- a) deve essere redatta e sottoscritta nel seguente formato:
 - in un plico cartaceo, chiuso e controfirmato dall'offerente su almeno uno dei lembi di chiusura della busta;
- b) non è consentita la presentazione di più offerte riferite al medesimo Lotto da parte di uno stesso soggetto e/o, in caso di persone giuridiche, da parte di società tra loro controllate e/o

collegate ai sensi dell'art. 2359 codice civile;

c) in caso di offerte presentate per persona da nominare, detta nomina non potrà riguardare soggetti che abbiano presentato offerte per lo stesso lotto e, in caso di persone giuridiche, società controllate e/o collegate con detti soggetti.

L'offerta deve contenere in cartelle digitali o plichi separati:

1) Istanza di ammissione all'asta pubblica

L'istanza redatta conformemente al **Modello 1** dovrà contenere gli estremi di identificazione delle persone fisiche e/o giuridiche concorrenti:

Nell'istanza dovrà essere attestato, a pena di esclusione:

- in caso di persona fisica: nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, telefono, email e pec di contatto;
- in caso di persona giuridica, denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita iva, nonché generalità e relativa qualifica del soggetto firmatario;
- di aver preso visione dell'avviso d'asta e di ogni altra condizione attinente alla vendita e di accettare, senza riserva alcuna, tutte le condizioni e norme ivi riportate, nessuna esclusa;
- di aver conoscenza del complesso immobiliare, della sua ubicazione, dello stato di manutenzione, nonché di tutte le circostanze generali e particolari, nessuna esclusa, che possano influire sulla presentazione dell'offerta nonché del prezzo fissato a base d'asta;
- di essere consapevole che l'unità immobiliare sarà venduta a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza obbligo per il Comune di Ponza di ulteriori opere di manutenzione e/o migliorie, sgombero di persone e/o cose e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco;
- di essere a conoscenza che l'aggiudicatario, ove occorrente, a propria cura e spese, provvederà all'eventuale messa a norma impiantistica ed ambientale degli immobili, senza possibilità di sollevare eccezioni o riserve alcune; agli eventuali interventi di bonifica, messa in sicurezza dei singoli beni ed eventuale smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose ed inquinanti; allo spostamento di eventuali condutture e sottoservizi esistenti, d'intesa con gli Enti erogatori dei relativi servizi;
- di aver preso atto che i dati catastali, riportati nell'apposita scheda predisposta per l'immobile, potranno eventualmente subire modifiche a seguito delle operazioni di migliore identificazione e regolarizzazione da effettuarsi a cura e spese dell'acquirente, senza che ciò possa costituire motivo di rifiuto di stipulare l'atto di compravendita per la cifra offerta in caso di aggiudicazione definitiva dell'asta;
- di conoscere e accettare la condizione che prevede la stipula del contratto di compravendita e il pagamento del prezzo offerto (al netto delle cauzioni versate) entro 180 (centottanta) giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di avvenuta aggiudicazione definitiva;
- di conoscere ed accettare la condizione che l'offerta avrà efficacia vincolante ed irrevocabile per il concorrente sino alla data della seduta di apertura delle offerte e, in caso di aggiudicazione, sino al 180° giorno successivo alla data di ricevimento della comunicazione di avvenuta aggiudicazione definitiva: in caso di ritiro dell'offerta o di rifiuto alla stipula del contratto da parte dell'aggiudicatario, il Comune si riterrà libero da ogni vincolo ed obbligo per la vendita dell'unità immobiliare aggiudicata e la somma versata a titolo di cauzione sarà incamerata, salvo il risarcimento di ulteriori danni;
- di essere consapevole che il Comune di Ponza potrà annullare l'asta ad ogni effetto e, in tal caso, restituire le cauzioni versate senza interessi e senza alcun altro onere e/o responsabilità.

2) Dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000

A pena di esclusione, dovranno essere altresì rilasciate, ai sensi degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, tutte le dichiarazioni presenti nel **Modello 2** con attestazione che:

- la persona giuridica concorrente è iscritta nel rispettivo Pubblico Registro di appartenenza con indicazione degli estremi di iscrizione ovvero per le persone giuridiche aventi sede all'estero con autocertificazione di iscrizione presso i rispettivi pubblici registri di appartenenza;
- il concorrente non è sottoposto a liquidazione giudiziale e/o fallimento e non si trova in stato di liquidazione coatta o di concordato preventivo né è in corso un procedimento per l'accesso a tali procedure e in ogni caso non è sottoposto a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività;

- ai concorrenti non è stata applicata la pena accessoria della incapacità a contrarre o la sanzione interdittiva, anche in via cautelare, di cui all'art. 9, comma 2, lettera c), del D.Lgs. n. 231/2001 o di altra sanzione che comporti il divieto a contrarre con la Pubblica Amministrazione;

- il rispetto del divieto di intestazione fiduciaria posto dall'art. 17 della L. n. 55/1990;

- il nominativo dei soggetti, persone fisiche e società e/o persone giuridiche, che detengono la proprietà o il controllo dell'operatore concorrente ex art. 11 quinquies comma 1 D.L. n. 203/2005 così come convertito nella L. n. 248/2005;

- l'insussistenza di condanne per reati fiscali o tributari e di cause di divieto, decadenza o sospensione di cui all'art. 67 D.Lgs. 159/2011 o di tentativo di infiltrazione mafiosa ex art. 84 D.Lgs. 159/2011, con riferimento alle persone fisiche offerenti ovvero ai soggetti di cui all'art. 85 D.Lgs. 159/2011 nonché dei soggetti che detengono il controllo dell'operatore concorrente di cui al punto precedente.

Le dichiarazioni di cui al Modello 2 andranno rese da ciascun soggetto partecipante in caso di offerta congiunta.

3) Prova dell'avvenuta costituzione della cauzione secondo le modalità precisate al successivo art. 4: è necessario inserire la cauzione all'interno del plico.

4) Attestato di avvenuto sopralluogo

Gli operatori che intendono presentare offerta hanno l'obbligo di effettuare il sopralluogo presso il compendio oggetto del presente bando previa richiesta di appuntamento al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: ufficiosegreteriaponza@pec.it (e in copia conoscenza a lavoripubblici@comune.ponza.lt.it) indicando espressamente nell'oggetto della comunicazione la seguente dicitura: "**Vendita mediante asta pubblica del Semaforo del Monte Guardia in loc.tà Monte Guardia di proprietà del Comune di Ponza. Richiesta di sopralluogo – Asta Pubblica**".

Nella richiesta di sopralluogo dovrà essere specificato il nominativo, il recapito telefonico e l'indirizzo e-mail del soggetto che effettuerà il sopralluogo. Chi effettua il sopralluogo dovrà presentarsi con una delega sottoscritta dal legale rappresentante dell'operatore concorrente corredata da un documento di identità in corso di validità del delegante e del delegato.

Per consentire l'organizzazione del calendario dei sopralluoghi, le suddette richieste dovranno pervenire entro e non oltre il settimo giorno antecedente il termine di scadenza per la presentazione delle offerte.

Al soggetto che avrà effettuato il sopralluogo sarà rilasciato un attestato di visita del complesso immobiliare, che dovrà essere obbligatoriamente allegato - **a pena di esclusione** - alla documentazione da presentare in sede di gara.

Eventuali ritardi o disguidi di carattere tecnico del servizio di posta elettronica certificata non potranno essere invocati per la regolarizzazione della posizione dell'offerente. Le domande di sopralluogo pervenute oltre la data di scadenza verranno considerate come non consegnate e farà fede la ricevuta della PEC.

5) Offerta economica redatta con l'utilizzo del **Modello 3** sul quale andrà apposta una marca da bollo di € 16,00.

L'offerta dovrà riportare l'indicazione del compendio immobiliare, gli estremi di identificazione del soggetto concorrente, nonché l'indicazione in cifre e in lettere del corrispettivo proposto almeno pari o superiore all'importo posto a base d'asta.

In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre sarà ritenuta valida quella più vantaggiosa per il Comune di Ponza.

ART. 4 – CAUZIONI

Art. 4.1 - CAUZIONE PER L'OFFERTA

I partecipanti all'Asta dovranno, a pena di esclusione, costituire a garanzia dell'offerta a favore del Comune di Ponza una cauzione per un importo almeno pari al 10% del prezzo base d'asta pari a **€ 246.224,00**. La cauzione dovrà essere costituita, a pena di esclusione, mediante versamento presso la Tesoreria Comunale o mediante fidejussione bancaria o assicurativa.

La fidejussione bancaria o la polizza assicurativa dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune., presso il quale viene depositata l'offerta. La cauzione costituirà per l'aggiudicatario anche anticipazione del prezzo dovuto, mentre sarà incamerata dal Comune qualora lo stesso rifiutasse di dare seguito al contratto.

Art. 4.2 - CAUZIONE - EFFETTI DI EVENTUALE INADEMPIMENTO

È onere dell'aggiudicatario essere presente all'asta o informarsi sul risultato dell'asta per rispettare tale termine.

In caso di inadempimento dell'aggiudicatario all'obbligo sopra previsto, il Comune di Ponza potrà, a suo insindacabile giudizio, incamerare la cauzione già prestata ed aggiudicare il bene al soggetto che abbia presentato la seconda valida offerta di importo più elevato o di pari importo rispetto a quella risultata aggiudicataria, il tutto salvo il risarcimento del maggior danno. Il nuovo aggiudicatario dovrà, inoltre, far pervenire al Comune di Ponza una comunicazione scritta con la quale si precisa che l'offerta presentata sarà vincolante ed irrevocabile fino al 180° giorno dalla data di ricezione della comunicazione della nuova aggiudicazione.

In mancanza di quanto sopra, il nuovo aggiudicatario decadrà dall'aggiudicazione del bene ed il Comune di Ponza potrà seguire la stessa procedura di aggiudicazione di cui sopra anche con i soggetti eventualmente collocati in graduatoria nelle posizioni immediatamente successive o, a suo insindacabile giudizio o in mancanza di altre offerte valide, indire una nuova asta alle stesse condizioni della precedente.

Art. 4.3 RESTITUZIONE DELLE CAUZIONI

Ai concorrenti che non sono risultati aggiudicatari verrà restituita la cauzione versata previa determinazione dirigenziale di svincolo.

ART. 5 - TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta, corredata della documentazione come indicata all'art. 3, dovrà essere presentata, in forma cartacea al protocollo generale del Comune di Ponza **a pena di esclusione**, entro e non oltre le **ore 12:00 del giorno 05/05/2025**.

La consegna dell'offerta potrà essere effettuata anche attraverso un delegato munito di documento di riconoscimento valido e delega scritta, accompagnata da copia del documento di riconoscimento valido dell'offerente.

Oltre la scadenza del termine sopra indicato non sarà più accettata alcuna offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva di un'altra precedente; sono escluse offerte successive all'aggiudicazione anche se formulate nei termini e con le modalità previsti nell'art. 584 cpc. Le **offerte cartacee**, chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura, consegnate presso il protocollo generale del Comune, secondo le modalità descritte e nel termine indicato, verranno dagli stessi registrate, contestualmente alla ricezione ed entro i termini per la presentazione delle Offerte.

Non verranno accettate e comunque saranno escluse tutte le Offerte prive dei requisiti essenziali di cui al presente Bando.

ART. 6 – PROCEDURA DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA

Art 6.1 APERTURA DELLE OFFERTE E AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA

Per l'apertura delle buste e la valutazione della documentazione di cui alle offerte presentate dai concorrenti è fissata seduta pubblica il giorno **20/05/2025 ore 13:00** presso la **sede del Comune di Ponza - Ufficio Patrimonio Piazza Carlo Pisacane, 4 04027, Ponza**.

A tale seduta partecipano i concorrenti che hanno depositato l'offerta.

La commissione di valutazione, verificherà la completezza e la conformità delle offerte alle disposizioni del presente Bando.

La commissione di valutazione procederà ad escludere le offerte che non risulteranno conformi a quanto stabilito nel presente bando e potrà eventualmente richiedere agli offerenti chiarimenti, documenti e integrazioni ulteriori che non riguardino -in ogni caso- i requisiti richiesti dal presente bando a pena di esclusione.

L'asta si svolgerà con il sistema delle offerte segrete del valore almeno pari o superiore al prezzo a base d'asta, secondo il metodo di cui all'articolo 73, lettera c) del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 e le procedure di cui all'articolo 76, comma 2, del medesimo Regio Decreto.

L'aggiudicazione avverrà nei confronti del concorrente che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa, sempre se pari o superiore al prezzo a base d'asta, tra quelle presentate in gara. L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida, ai sensi dell'art. 65, punto 10, del R.D. n. 827/1924 e dell'art. 23 comma 3 de Regolamento comunale.

La commissione di valutazione provvederà:

- in caso di presentazione di un'unica offerta valida, all'aggiudicazione provvisoria del Lotto a favore del soggetto offerente;
- in caso di presentazione di più offerte valide, all'aggiudicazione provvisoria del Lotto a favore del soggetto che risulterà aver presentato la valida offerta di valore più elevato;
- nel solo caso in cui risulteranno presentate più offerte valide di pari importo collocate *ex aequo* al primo posto in graduatoria, a dare seguito all'incanto, secondo le modalità di cui all'art. 6.2, tra tali offerenti, a norma dell'art. 77 del R.D. n. 827/1924;
- nel caso in cui non siano pervenute offerte valide provvederà a terminare la procedura dichiarando l'Asta non Aggiudicata ("Asta Deserta").

In caso di impedimento, la commissione di valutazione rinvierà la sessione ad altra data congrua informando tempestivamente gli Offerenti mediante avviso sul sito istituzionale del Comune.

In ogni caso sarà cura di tutti i soggetti interessati prendere visione di eventuali avvisi pubblicati sui citati siti. È onere degli Offerenti informarsi sul risultato dell'Asta.

Art. 6.2 PROCEDURA DI SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE INCANTO

In caso di parità di offerta fra due o più concorrenti, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli.

Pertanto, ai fini dell'espletamento della precitata licitazione tra i soggetti che hanno presentato pari offerta, ciascun concorrente è tenuto ad essere presente presso il Comune di Ponza all'apertura dei plichi delle offerte segrete.

In assenza dell'offerente o di un suo delegato, il concorrente non sarà ammesso alla precitata licitazione, ferma restando l'offerta segreta già presentata.

La commissione di valutazione, non appena conclusa l'apertura delle offerte, terrà l'incanto.

Provvederà quindi a legittimare gli Offerenti *ex aequo* per la partecipazione all'incanto e a dichiararne il prezzo base, tenuto conto dell'importo delle migliori offerte valide pervenute.

L'incanto si terrà in sessioni della durata di 3 minuti entro cui ciascun offerente presente presso il Comune di Ponza potrà presentare un'offerta palese in aumento, rispetto al prezzo base d'incanto e per le successive sessioni in aumento rispetto alla valida offerta di importo più elevato, con rialzo minimo pari ad € 10.000,00 (euro diecimila/00).

La commissione di valutazione procederà a confermare la validità di ciascuna offerta palese in aumento e ad avviare una nuova sessione.

In assenza di ulteriori valide offerte palesi in aumento allo scadere della sessione d'incanto (3 minuti), La commissione di valutazione procederà ad aggiudicare il Lotto a favore del miglior offerente ed indicherà quale prezzo di aggiudicazione l'importo dell'ultima valida offerta palese.

Sia in assenza degli offerenti ammessi all'incanto e di loro delegati, sia in caso di inerzia o di rifiuto degli stessi di presentare valide offerte palesi in aumento rispetto alle valide offerte già presentate, si provvederà all'aggiudicazione provvisoria in base alla priorità temporale di registrazione dell'Offerta tra le migliori offerte *ex aequo*.

È onere degli offerenti informarsi sul risultato dell'Asta consultando le pubblicazioni sul sito istituzionale dell'Comune di Ponza.

Art. 6.3 REDAZIONE DEL VERBALE D'ASTA

In caso di aggiudicazione provvisoria del Lotto la commissione di valutazione redige il verbale d'asta, che dovrà essere registrato e messo a raccolta e repertorio, dando conto:

- del rispetto dei termini prescritti per la consegna e registrazione delle offerte cartacee, digitali o cartacee digitalizzate;
- dell'apertura delle offerte e della conformità delle stesse alle prescrizioni del presente

Bando;

- della presenza di offerte valide e della graduatoria delle stesse;
- della presentazione di offerte collocate *ex aequo* al primo posto e dello svolgimento dell'incanto secondo le modalità di cui all'art. 6.2;
- dell'aggiudicazione provvisoria del Lotto, eventualmente in base alla priorità temporale di registrazione dell'Offerta;
- della presenza o meno dell'aggiudicatario all'Asta;
- dell'aggiudicazione provvisoria del lotto d'Asta.

Il verbale d'asta non ha valore contrattuale e, pertanto, sarà necessario procedere alla sottoscrizione dell'atto di compravendita.

Gli effetti contrattuali e traslativi si produrranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita con il contestuale pagamento integrale del prezzo di acquisto.

Il Comune di Ponza, pertanto, non assumerà alcun obbligo verso l'aggiudicatario in via provvisoria che rimarrà, invece, vincolato alla propria offerta e ai conseguenti obblighi derivanti dall'aggiudicazione sino allo scadere del termine di 180 giorni previsto al precedente art. 3.

Tutti gli oneri di verbalizzazione sono a carico dell'aggiudicatario, come previsto al successivo articolo 9.

In caso di asta deserta, non è prevista la redazione di un verbale ma a darne comunicazione mediante avviso pubblico sul sito istituzionale del Comune.

L'aggiudicazione provvisoria, risultante dal verbale delle operazioni di apertura delle offerte, verrà effettuata a favore del concorrente che avrà presentato la migliore offerta economica almeno pari o superiore rispetto al prezzo posto a base d'asta.

L'aggiudicazione definitiva nonché la stipula del contratto di compravendita sono subordinati al buon esito delle verifiche di legge e all'accertamento della veridicità delle dichiarazioni rese ai sensi dell'art. 46 del DPR n. 445/2000.

Anche ai sensi dell'art. 75 del DPR n. 445/2000, qualora dal controllo di cui all'art. 71 emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni sostitutive di certificazione o di atti di notorietà, il contraente sarà considerato decaduto da ogni diritto e subirà l'incameramento della cauzione a titolo di penale, salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni, con facoltà per l'Ente di scorrimento della graduatoria per l'aggiudicazione dell'immobile in favore di eventuali offerenti successivi al primo.

Resta ferma l'applicazione delle sanzioni penali di cui all'art. 76 DPR n. 445/2000.

I soggetti sottoposti a controllo dovranno comprovare con apposita documentazione tutti i fatti e le notizie autocertificate che l'Amministrazione non sarà in grado di controllare autonomamente.

Non è ammessa alcuna cessione dell'aggiudicazione.

Art 6.4 COMUNICAZIONE DA PARTE DELLA COMMISSIONE DEL COMUNE DELLA DOCUMENTAZIONE DI GARA

La commissione di valutazione comunica mediante avviso pubblico su sito istituzionale, nel più breve tempo possibile e comunque entro cinque giorni lavorativi dall'espletamento dell'asta (escluso il sabato), il verbale d'asta registrato e copia di tutta la documentazione presentata dagli offerenti.

ART 7 - FACOLTÀ E RISERVE A FAVORE DELL'ENTE PROPRIETARIO

Il Comune di Ponza si riserva, comunque, in ogni momento della procedura e fino alla stipula del contratto, la facoltà di modificare, sospendere e/o non dare ulteriore corso agli atti della procedura d'asta e all'aggiudicazione, senza che gli offerenti o l'aggiudicatario possano avanzare alcuna pretesa nei suoi confronti, fermo restando l'obbligo alla restituzione in favore degli offerenti o dell'aggiudicatario delle cauzioni versate di cui all'art. 4 senza interessi.

Gli offerenti ovvero l'aggiudicatario non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti del Comune di Ponza per mancato guadagno e/o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

ART. 8 – STIPULA DEL CONTRATTO

Una volta divenuta definitiva l'aggiudicazione, il Comune di Ponza ne dà comunicazione al concorrente aggiudicatario tramite comunicazione alla casella PEC dichiarata in sede di

offerta.

Il soggetto aggiudicatario, entro 180 (centottanta) giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva della vendita, dovrà sottoscrivere l'atto di compravendita con oneri a proprio carico.

L'offerta ha efficacia vincolante ed irrevocabile per il concorrente sino al 180° giorno successivo alla data di ricevimento della comunicazione di avvenuta aggiudicazione definitiva.

Il termine indicato è da ritenersi essenziale nell'interesse del Comune di Ponza.

In caso di ritiro dell'offerta e/o di mancata sottoscrizione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, il Comune di Ponza lo dichiarerà decaduto, incamerando le cauzioni di cui ai punti 4.1 e 4.2, fatto salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni patiti dall'Amministrazione.

Il Lotto potrà essere aggiudicato a favore di eventuali offerenti che seguano in graduatoria, previa conferma dell'offerta presentata in sede di gara e nuovo versamento delle cauzioni di cui all'art. 4 del presente bando, da rilasciarsi mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Ponza. Anche in questo caso, il nuovo aggiudicatario dovrà addivenire alla stipulazione del contratto di compravendita, nei 180 centoventi giorni successivi alla comunicazione dell'avvenuta nuova aggiudicazione, pena la decadenza dall'aggiudicazione e l'incameramento delle cauzioni.

Decorso inutilmente il termine di 180 (centottanta) giorni senza che si sia addivenuti alla conclusione del contratto per fatto imputabile al Comune, l'aggiudicatario potrà ritenersi svincolato dall'impegno ed ottenere la restituzione delle cauzioni versate senza interessi.

Il Comune di Ponza, a proprio insindacabile ed esclusivo giudizio, potrà valutare l'opportunità di concedere, qualora ricorrano motivate circostanze che la giustifichino, una proroga al termine di 180 (centottanta) giorni di cui sopra.

L'atto di compravendita potrà anche essere stipulato dal Notaio incaricato dalla parte acquirente - previa comunicazione alla parte venditrice - e la stipula dovrà avvenire presso la sede del Comune di Ponza.

Il pagamento del prezzo di aggiudicazione, al netto dell'importo versato a titolo di cauzioni che costituiscono un acconto sull'importo da corrispondere, dovrà essere effettuato in un'unica soluzione all'atto della firma del contratto di compravendita.

Nel contratto verrà dato atto dell'avvenuto versamento dell'importo complessivo.

Tutte le spese e gli oneri relativi alla compravendita (notarili, di registro ed ipotecarie, tecniche e di altra natura), nonché le imposte e le tasse vigenti al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita, saranno a carico dell'aggiudicatario.

Il prezzo di vendita è considerato al netto di ogni peso, onere fiscale, notarile, catastale.

Gli adempimenti in materia di antiriciclaggio sono a cura del Notaio che si occuperà della stipulazione del contratto di compravendita.

L'immobile sarà venduto a corpo e non a misura, come "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto esistente, con le relative accessioni, pertinenze, occupazioni senza titolo dei locali, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi, ivi compresa l'eventuale mancanza della documentazione e dei requisiti relativi alla conformità degli impianti, avendo rinunciato l'offerente alla facoltà di richiedere riduzioni del prezzo o risarcimenti di qualsivoglia danno connesso a quanto sopra.

Ove, al momento della stipula, persistesse l'occupazione senza titolo di porzioni dell'immobile sarà onere dell'acquirente assumere le determinazioni nei confronti degli occupanti.

ART. 9 – ONORARI E SPESE

Sono inoltre dovute le spese e le imposte, a titolo meramente esemplificativo, le spese per bolli, accessori, imposte, tasse ed oneri di qualsiasi genere.

Gli onorari e le imposte suddette sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

Il versamento dei suddetti importi dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario mediante assegno o bonifico bancario, sul conto Tesoreria del Comune di Ponza, entro 3 giorni dalla ricezione della comunicazione di avvenuta aggiudicazione.

La prova dell'avvenuto versamento di tali importi dovrà essere fornita al Notaio incaricato della stipula dell'atto di compravendita.

Al momento della stipula del contratto di compravendita, l'aggiudicatario dovrà corrispondere

il prezzo di acquisto, in un'unica soluzione, anche mediante imputazione in conto prezzo di quanto già versato a titolo cauzionale.

L'aggiudicatario è, inoltre, tenuto a corrispondere al Notaio che stipulerà l'atto di compravendita al momento della stipula stessa, un importo corrispondente al compenso del medesimo e tutte le spese relative alla compravendita (le spese per bolli, imposte, ecc.) senza possibilità di rivalsa nei confronti dell'Ente; il saldo delle spese e dell'onorario notarile dovrà avvenire il giorno del rogito secondo le modalità comunicate dal Notaio all'acquirente.

ART. 10 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 n. 679 e del D.lgs. n. 196/2003, il Comune di Ponza informa che il trattamento dei dati personali sarà effettuato per finalità strettamente connesse alla gestione della procedura d'asta di cui al presente Bando e comunque per l'assolvimento degli obblighi normativi, amministrativi e contrattuali in capo al Comune di Ponza.

Il conferimento dei dati personali ha natura obbligatoria ed il rifiuto a rispondere comporterà l'impossibilità di adottare i successivi provvedimenti amministrativi.

Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Ponza. Il responsabile per la protezione dei dati è il Comune di Ponza il cui referente è il Dott. Giacomo Sorrentino il cui punto di contatto è: sorrentino.giacomo@gmail.com.

L'informativa sul trattamento dei dati personali, ai sensi dell'art. 13 Reg. UE 2016/679, è allegata al presente bando.

ART. 11 - DIRITTO DI ACCESSO AGLI ATTI AMMINISTRATIVI

L'accesso agli atti avviene con le modalità ed i tempi previsti dalla L. n. 241/90 e dal DPR n. 184/2006 sul procedimento amministrativo e dal vigente Regolamento disciplinante le modalità di accesso ai documenti amministrativi del Comune di Ponza.

La documentazione relativa alla presente asta immobiliare è detenuta presso il Servizio Patrimonio.

ART. 12 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

Responsabile del procedimento, ai sensi della L. n. 241/1990, è l'Arch. Pio Porretta Responsabile del Servizio Patrimonio.

ART. 13 - RICHIESTA DI INFORMAZIONI E SOPRALLUOGHI

Per qualsiasi informazione sulla procedura, per l'acquisizione, la visione dei documenti eventualmente necessari alla formulazione dell'offerta e/o richiesta di sopralluoghi, gli interessati potranno scrivere al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: ufficiosegreteriaiponza@pec.it e/o alla email lavoripubblici@comune.ponza.it.

ART. 14 - PUBBLICAZIONE DEL BANDO

Il presente bando è pubblicato all'Albo Pretorio online, sul sito istituzionale del Comune di Ponza al seguente link <https://www.comune.ponza.it/> e per estratto sulla Gazzetta Ufficiale.

ART. 15 - ALLEGATI

Gli allegati costituiscono a tutti gli effetti parte integrante e sostanziale del presente Bando.

ALLEGATI:

- 1) Scheda immobile
- 2) Modello 1 – Domanda di Partecipazione
- 3) Modello 2 - Dichiarazione sostitutiva ai sensi degli artt. 46, 47 e 76 D.P.R.445/2000;
- 4) Modello 3 - Offerta economica;

**F.to Il Responsabile del Procedimento
Arch. Pio Porretta**