

COMUNE DI NISSORIA

Provincia di Enna

P.IVA: 00058880865 - Tel. 0935.615011 - 615069 - P.E.C.: protocollo@comune.nissoria.en.it

SETTORE SERVIZI TECNICI

BANDO DI ASTA PUBBLICA

PER L'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE, SITI IN C.DA PANUZZI "CAPANNONI COMPLESSO INDUSTRIALE EX NISSOMETAL E RELATIVE AREE PERTINENZIALI"

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 25.06.2019 ed in particolare la deliberazione del CC (adottata dal Commissario Regionale Straordinario nominato con D.P. N° 612/GAB del 26/11/2021) n. 1 dell'11/02/2022, con la quale, veniva approvato il "*Piano di valorizzazione e dismissione degli immobili di proprietà del Comune, redatto ai sensi dell'art. 58 del D.L. n. 112/2018, convertito con modificazioni dalla Legge n. 133/2008*", attraverso il quale i capannoni dell'area industriale ex Nissometal sono stati ritenuti non più strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali e quindi classificati alienabili;

Vista la delibera di Giunta Municipale n. 28 del 17.05.2021 con la quale sono state date le direttive all'Ufficio Tecnico Comunale, per l'alienazione degli immobili di proprietà comunale, siti in C.da Panuzzi "Capannoni complesso industriale ex Nissometal";

Vista la Determina n. 91 del 17/03/2022,

SI RENDE NOTO

che il giorno **04 luglio 2022, alle ore 10:00**, presso il Palazzo Comunale, locali ufficio Tecnico Comunale, Via Vittorio Emanuele, 135 si terrà un pubblico esperimento d'asta, con il metodo dell'offerta segreta da confrontarsi con il prezzo di gara secondo le disposizioni di cui all'art. 73, comma 41, lett. C), e dell'art. 76, commi 1, 2 e 3 del R.D. 23.05.1924, n. 827, per la vendita degli immobili qui di seguito elencati, contraddistinti con il numero di lotto:

Lotto	Capannoni mq	Camminamenti e parcheggi mq	Valore unitario capannoni €/mq	Valore unitario Camm/parch. €/mq	Valore complessivo Lotto n. €
25	169	246	176,54	27,29	36.548,66
26	384	545	176,54	27,29	82.664,53
27	125	396	176,54	27,29	32.874,60
29	170	152	176,54	27,29	34.159,84
30	344	468	176,54	27,29	73.501,57
31	170	138	176,54	27,29	33.777,77
32	342	242	176,54	27,29	66.980,72
Totali	1704	2187			360.507,69

DESCRIZIONE DEL BENE

Capannoni Industriali e relative aree pertinenziali, ubicati nel territorio comunale di Nissoria, in Contrada “Panuzzi”, di proprietà del Comune di Nissoria per 1000/1000, facente parte del patrimonio disponibile dell’Ente, giusta pubblicazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, ex art. 58, D.L. 112/2008, convertito nella Legge 133/2008, e classificata alienabile nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 25.06.2019;

La struttura, ad eccezione dei capannoni identificati con il numero di lotto 25 e 27 è costituita essenzialmente, da:

- Capannoni industriali, suddivisi in tre grandi blocchi, tutti a piano terra, per una superficie complessiva di mq. 2.360,00 provvisti di copertura, saracinesche di ingresso e muri perimetrali;
- Superficie pavimentata in cls destinata a camminamenti e parcheggi, delimitata da recinzione per complessive mq. 2.633;
- impianto rete fognaria e rete idrica;

DATI URBANISTICI E RIFERIMENTI CATASTALI

I Capannoni e l’area di pertinenza ricadono in Z.T.O. “ D7 Industriale – Artigianale – Commerciale” del Comune di Nissoria- C.da Panuzzi – contraddistinti in Catasto al foglio di mappa 45 particella 69 Sub 1;

La parte acquirente dovrà procedere, a propria cura e spese e previa approvazione da parte di questa Amministrazione, alla formalizzazione di tutti gli atti presso l’Agenzia del Territorio Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, necessari al fine della esatta individuazione, rappresentazione ed intestazione dei beni oggetto della presente, nonché per ogni altro adempimento catastale che si renderà necessario ai fini della stipula dell’atto di trasferimento.

REGOLE DI SVOLGIMENTO DELL’ASTA PUBBLICA

L’immobile e le aree pertinenziali sono divisi in lotti individuati come nella allegata planimetria, che sono ceduti a corpo e non a misura, visti e piaciuti nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano. Ciascun offerente potrà concorrere per ciascuna asta di vendita, all’acquisto di due lotti massimo e dovrà indicare in modo univoco i numeri di lotto per cui intende concorrere e il relativo prezzo offerto;

Ogni lotto sarà assegnato, come regola generale, all’offerente che offre il prezzo più alto.

Se un offerente rinuncia avrà diritto all’acquisto il successivo offerente che ha offerto il prezzo più alto. In caso di parità di prezzo, tra due o più offerenti anche successivi, si procederà con il sorteggio.

Per i lotti, identificati con i numeri 25 e 27 su cui insistono dei contratti di affitto, tuttora vigenti, viene applicato il principio del “diritto di prelazione” da parte degli attuali conduttori, previsto dalle attuali norme di legge in materia. A parità di prezzo offerto, infatti, il lotto viene assegnato agli attuali titolari di contratto di locazione. Il conduttore che avrà offerto un prezzo più basso potrà comunque esercitare il diritto di prelazione offrendo una somma pari al prezzo più alto, successivamente alla chiusura dell’asta, secondo le regole vigenti in materia.

Qualora, oltre agli attuali inquilini, non vi siano richieste per acquistare i sopra indicati capannoni, identificati come lotto n. 25 e lotto n. 27 questi potranno essere assegnati e venduti ai richiedenti

affittuari, per il prezzo posto a base d'asta, incrementato del 5%. Per il resto valgono le stesse prescrizioni, previste per l'alienazione degli altri lotti individuati.

Il prezzo a base d'asta è quello sopra indicato.

La vendita di cui sopra è fuori campo di applicazione dell'IVA, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4, comma 4, del DPR n. 633/1972.

1) REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Possono partecipare tutte le persone giuridiche e fisiche in possesso dei requisiti previsti dalle vigenti normative e della capacità civile di obbligarsi e di stipulare contratti con la Pubblica Amministrazione. Non sono ammesse offerte per conto di persona da nominare.

2) MODALITA' DI ESPERIMENTO DEL PUBBLICO INCANTO

L'asta sarà tenuta ad unico incanto, con il metodo dell'offerta segreta in aumento, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta suindicato, secondo le modalità previste dagli articoli 73, primo comma, lett. c), e 76 del Regolamento sulla Contabilità Generale dello Stato, approvato con Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827.

Qualora l'asta vada deserta o ci sono lotti che per qualsiasi motivo non vengono aggiudicati, saranno celebrate, previa pubblicazione di ulteriore avviso, altre aste pubbliche fino ad esaurimento dei lotti residui non aggiudicati. Ciascuna indizione di nuova asta sarà fatta a distanza massima di due mesi dalla prima. Dette indizioni d'Asta saranno effettuate nel rispetto di tutte le condizioni previste dal presente bando e per ognuna di esse saranno messi all'asta i lotti residui, sino ad esaurimento degli stessi.

3) MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA E DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte dovranno pervenire o essere recapitate con qualsiasi mezzo all'Ufficio Protocollo del Comune di Nissoria – Via Vittorio Emanuele, 135 – nei giorni da lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00, a pena di esclusione, **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 30 giugno 2022** in busta chiusa, sigillata e controfirmata su tutti i lembi di chiusura recante, a pena di esclusione, il nominativo ed il domicilio del mittente e la dicitura ***“NON APRIRE - OFFERTA RELATIVA ALLA VENDITA DI BENE IMMOBILE, CAPANNONE EX NISSOMETAL DI PROPRIETA' COMUNALE, MEDIANTE ASTA PUBBLICA”***.

Si procederà all'esclusione automatica delle offerte pervenute oltre il detto termine, anche se sostitutive o aggiuntive ad altra precedente offerta. A tale scopo, farà fede il timbro con data ed ora apposti all'atto del ricevimento dal suddetto Ufficio Protocollo del Comune di Nissoria.

Il recapito in tempo utile del plico, a mezzo del servizio postale o a mezzo di altri soggetti, rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Nella busta chiusa, sigillata e controfirmata di cui sopra devono essere inseriti - a pena di esclusione - due distinti plichi, anch'essi sigillati e controfirmati sui lembi di chiusura, con le seguenti diciture:

Plico n. 1: “Documentazione amministrativa”;

Plico n. 2: “Offerta economica”.

In ciascun plico, dovranno essere contenuti, a pena di esclusione, i documenti di seguito specificati:

PLICO N. 1 - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

Il plico n. 1 deve contenere il modulo “*Dichiarazione sostitutiva*” - allegato sub A) al presente bando - sottoscritto per esteso dal concorrente al quale dovranno essere allegate, a pena di esclusione:

- una fotocopia di un documento d'identità valido del sottoscrittore;
- comprova dell'avvenuta costituzione del deposito cauzionale, pari al 5% (cinque per cento) dell'importo a base d'asta per il quale si propone offerta del relativo immobile e ciò a garanzia della sottoscrizione del contratto in caso di aggiudicazione.

L'importo della cauzione è diverso per ogni singolo lotto e si fa riferimento alla tabella sopra indicata, dove è dettagliatamente previsto il prezzo di ogni singolo lotto. Qualora, l'acquirente partecipa alla vendita di più lotti, dovrà effettuare singoli depositi cauzionali per ciascun lotto.

La cauzione va costituita versando il relativo importo presso la Tesoreria Comunale – Banca Unicredit Agenzia di Leonforte, in contanti o a mezzo di bonifico bancario — codice IBAN IT 87 Z 02008 83660 000300686756 .

Nelle note dell'atto di pagamento dovrà essere indicata la seguente causale “*Deposito cauzionale vendita beni immobile, capannone ex Nissometal di proprietà Comune di Nissoria*”.

Tale cauzione sarà restituita in caso di mancata aggiudicazione o di annullamento della gara. In caso di aggiudicazione, la somma versata a titolo di cauzione provvisoria verrà trattenuta a titolo di caparra confirmatoria.

Sarà incamerata dal Comune a titolo di penale laddove, nei termini stabiliti dal presente bando, l'aggiudicatario non si presentasse alla sottoscrizione dell'atto di compravendita; Ai concorrenti non aggiudicatari sarà restituita entro trenta giorni dall'aggiudicazione.

La cauzione versata non è fruttifera, né i concorrenti potranno chiedere indennizzi di sorta;

- copia del presente bando sottoscritto in ogni foglio “PER ACCETTAZIONE” da parte dell'offerente.

Tale busta dovrà essere chiusa in modo sufficiente ad assicurare la segretezza, controfirmata sui lembi di chiusura, nonché riportare la dicitura: “*DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA*”.

PLICO N. 2 - OFFERTA ECONOMICA

Il plico n. 2 deve contenere il modulo “*Offerta economica*” - allegato sub B) al presente bando - con l'indicazione del prezzo offerto per il lotto di interesse - aumentato almeno del 5% (cinque per cento) rispetto all'importo posto a base di gara - espresso in cifre e in lettere e sottoscritto per esteso dall'offerente e redatto in lingua italiana. In caso di discordanza tra indicazione in cifre e in lettere, si applicherà il prezzo più vantaggioso per l'Amministrazione.

Il miglioramento del prezzo d'offerta non potrà essere inferiore al 5% (cinque per cento) del valore indicato a base d'asta.

Tale busta dovrà essere chiusa in modo sufficiente ad assicurare la segretezza dell'offerta, controfirmata sui lembi di chiusura, nonché riportare la dicitura: “OFFERTA ECONOMICA”.

Riassuntivamente, la documentazione del plico n. 1 “*Documentazione amministrativa*” e del plico n. 2 “*Offerta economica*” dovrà essere inserita nella busta debitamente chiusa di cui al precedente punto 3) secondo il seguente schema:

PLICO N. 1 “Documentazione Amministrativa” busta chiusa contenente:	PLICO N. 2 “Offerta economica” busta chiusa contenente:
<ul style="list-style-type: none">- dichiarazione secondo il “modulo dichiarazio- ne sostitutiva” – all. A)- fotocopia di un documento di identità in corso di validità;- comprova dell’avvenuta costituzione del deposito cauzionale, pari al 5% (cinque per cento) dell’importo a base d’asta di ogni singolo lotto;- copia del presente bando sottoscritto in ogni foglio “per accettazione” da parte dell’offerente.- Copia verbale di sopralluogo.	<ul style="list-style-type: none">- solo l’offerta economica redatta in conformità al modulo “offerta economica allegato B)”.

4) APERTURA DELLE OFFERTE

L’apertura dei plichi si terrà in forma pubblica presso la Sede Municipale alle ore 10:00 del giorno **04 luglio 2022**, anche se nessuno dei rappresentanti dei concorrenti risultasse presente.

Si procederà:

- all'apertura delle buste, secondo l'ordine di arrivo al protocollo del Comune di Nissoria;
- all'apertura del plico n. 1;
- all'esame del contenuto dello stesso;
- alla lettura dell'esito dell'esame, che potrà dar luogo all'ammissione, all'ammissione con riserva o alla non ammissione alla fase successiva;
- all'apertura del plico n. 2 contenente l'offerta economica dei soli concorrenti ammessi.

La Commissione di gara si riserva, in ogni caso, di interrompere o di sospendere discrezionalmente la gara per qualsiasi motivo, senza che i concorrenti possano avanzare pretesa od obiezione alcuna.

5) STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

La stipulazione dell'atto di compravendita dovrà avvenire entro 60 (sessanta) giorni dall’aggiudicazione definitiva (salvi i casi di oggettiva e dimostrata impossibilità), previa semplice comunicazione, da parte dell’Ente, del luogo, del giorno e dell'ora della sottoscrizione; al momento della stipulazione di tale atto, dovrà essere data dimostrazione dell'avvenuto versamento dell'intero prezzo di acquisto, unitamente a tutte le spese di stipulazione.

Nel caso di rinuncia dell'aggiudicatario, previo incameramento della cauzione di cui al presente bando a titolo di penale, l'Amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare il lotto al secondo miglior offerente.

Le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione del contratto sono a totale carico dell'acquirente.

Esse dovranno essere versate all'atto della sottoscrizione del contratto di compravendita. L'eventuale aggiornamento mappale e catastale dell'oggetto d'acquisto è a cura e spese degli acquirenti.

6) AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA, AVVERTENZE E CONDIZIONI GENERALI

Il Comune di Nissoria vende i lotti descritti nel presente avviso d'asta.

L'aggiudicazione sarà ad unico incanto, al migliore offerente, salvo quanto sopra stabilito.

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

Nel caso di offerte uguali, si procederà ai sensi di quanto prescritto all'art. 77 del R.D. n. 827/1924.

Il lotto sarà venduto in piena proprietà nelle condizioni di diritto e di fatto in cui esso si trova, con ogni accessione, accessorio e pertinenza e con tutte le servitù attive e passive eventualmente esistenti, liberi da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, privilegi fiscali ed oneri di qualsiasi genere.

La parte acquirente dovrà procedere, a propria cura e spese e previa approvazione da parte di questa Amministrazione, alla formalizzazione di tutti gli atti presso l'Agenzia del Territorio Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, necessari al fine della esatta individuazione, rappresentazione ed intestazione dei beni oggetto della presente, nonché per ogni altro adempimento catastale che si renderà necessario ai fini della stipula dell'atto di trasferimento.

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 o nella determinazione del prezzo di gara, nella indicazione della superficie, dei confini, dei numeri di mappa e delle coerenze, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla legge, dovendo intendersi, come dovrà espressamente dichiarare l'offerente, ben conosciuti il lotto oggetto dell'offerta.

L'acquirente dovrà provvedere a proprie spese e cura allo sgombero di materiali eventualmente presenti negli immobili esistenti.

Se non verranno presentate offerte, l'asta sarà dichiarata deserta.

Qualora l'asta vada deserta o ci sono lotti che per qualsiasi motivo non vengono aggiudicati, saranno celebrate, previa pubblicazione di ulteriore avviso, altre aste pubbliche fino ad esaurimento dei lotti residui non aggiudicati. Ciascuna indizione di nuova asta sarà fatta a distanza massima di due mesi dalla prima. Dette indizioni d'Asta saranno effettuate nel rispetto di tutte le condizioni previste dal presente bando e per ognuna di esse saranno messi all'asta i lotti residui, sino ad esaurimento degli stessi.

Le offerte non conformi a quanto disposto nel presente avviso verranno escluse dalla gara, così come saranno considerate nulle le offerte in qualsiasi modo condizionate, vincolate, sottoposte a termini, indeterminate o che facciano riferimento ad altre offerte.

Ai fini della partecipazione all'asta, è obbligatorio effettuare un sopralluogo dei beni posti in vendita. Il verbale di sopralluogo, controfirmato dal richiedente e da personale dell'Ufficio Tecnico Comunale, dovrà allegarsi alla documentazione di partecipazione all'asta. L'ufficio tecnico comunale, sarà disponibile ad effettuare il sopralluogo in sito tutti i giorni dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 13,00.

7) DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE - FORME DI PUBBLICITA' - INFORMAZIONI

La documentazione di cui alla presente asta - bando di gara, dichiarazione sostitutiva (allegato A), offerta economica (allegato B) - è reperibile sul sito internet del Comune di Nissoria, all'indirizzo: <http://www.comunenissoria.gov.it> nella sezione "Amministrazione trasparente – Bandi di gara" e "Albo Pretorio".

Per eventuali sopralluoghi sul posto o per chiarimenti di ordine tecnico e documentale, gli interessati potranno contattare il responsabile dell'Area Tecnica, Ing. Filippo Vicino - cell. 338.1849315 ed il Geom. Licata Nunzio tel 0935615036, dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 13,00.

Tutta la documentazione tecnica è visionabile - previo appuntamento – presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nissoria.

Le ulteriori richieste relative alla procedura di gara dovranno essere trasmesse esclusivamente via e-mail all'indirizzo della sede Municipale – Via Vittorio Emanuele, 135 94010 Nissoria o via pec all'indirizzo protocollo@pec.comune.nissoria.en.it, perentoriamente entro il **23 giugno 2022**.

Eventuali rettifiche agli atti di gara verranno pubblicate secondo le modalità di legge.

Dell'aggiudicazione dell'asta verrà dato pubblico avviso mediante pubblicazione sul sopracitato sito internet: <http://www.comunenissoria.gov.it>, alle sezioni "Amministrazione trasparente – Bandi di gara" e "Albo Pretorio".

8) DISPOSIZIONI VARIE

Per quanto non previsto dal presente bando, si richiamano le norme sul Regolamento per la Contabilità Generale dello Stato, di cui al R.D. n. 827/1924, nonché le norme del Codice Civile in materia di contratti.

AVVERTENZE

Si ricorda che, nel caso di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci, verranno applicate, ai sensi dell'art. 76 del DPR 28.12.2000, n. 445, le sanzioni previste dal codice penale e dalle leggi speciali in materia, oltre alle conseguenze amministrative previste per le procedure relative ai pubblici incanti.

Il Comune di Nissoria dichiara che, in esecuzione degli obblighi imposti dal Regolamento UE 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, relativamente al presente bando, potrà trattare i dati personali dei soggetti partecipanti sia in formato cartaceo che elettronico, per il

conseguimento di finalità di natura pubblicistica ed istituzionale, precontrattuale e contrattuale e per i connessi eventuali obblighi di legge. Il trattamento dei dati avverrà ad opera di soggetti impegnati alla riservatezza, con logiche correlate alle finalità e, comunque, in modo da garantire la sicurezza e la protezione dei dati.

In qualsiasi momento i soggetti partecipanti titolari dei dati potranno esercitare i diritti di cui agli artt. 15 e seguenti del Regolamento UE 679/2016.

Il Titolare del trattamento è il Comune di Nissoria.

Nissoria, 18 marzo 2022

Il Responsabile del Procedimento
f.to Geom. Licata Nunzio

Il Responsabile del Settore Tecnico
f.to Ing. Filippo Vicino