



**Città di Monopoli**

**Area Organizzativa II – Servizi Finanziari e Patrimonio**

**AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI TERRENO  
DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN MONOPOLI (BA)  
CON ACCESSO DALLA VIABILITA' COMUNALE  
VIA GIACOMO PUCCINI – LOCALITA' PAGANO  
- 2^ E ULTIMO ESPERIMENTO -**

**DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE**

L'area si presenta di forma trapezia, irregolare e pianeggiante, con uno dei due lati corti disposti sulla viabilità comunale Via Giacomo Puccini e con accesso diretto da questa. L'immobile risulta parte di una più ampia zona territoriale che definisce "una maglia" dell'attuale strumento urbanistico. Detta "maglia" di PUG risulta delimitata da pubbliche viabilità lungo tutto il perimetro, così come di seguito specificato: Via Procaccia in direzione Nord Est; Via Ludovico Ariosto in direzione Sud Est, e Via Giacomo Puccini in direzione Sud Est – Sud Ovest.

L'immobile è pervenuto al Comune di Monopoli in forza di procedimento espropriativo concluso con decreto Sindacale di Esproprio n. 28428/90 del 14/04/1992 a seguito di cessione volontaria della ditta catastale Camicia Mario Paolo Saverio.

L'area si presenta sgombra da costruzioni e sovrastrutture e risulta sistemata parzialmente con una coltre bituminosa - a definire una viabilità interna - e parzialmente con un battuto di inerti.

L'immobile risulta interessato da una dividente di destinazione del PUG con la conseguenza che le aree di cui trattasi risultano tipizzate (per quanto attiene gli aspetti programmatici del PUG) per massima parte "Contesti urbani consolidati a media densità" ex Art. 11/P bis delle NTA del PUG/P e per minima parte "Contesti per servizi di nuovo impianto" ex Art. 27/P delle NTA del PUG/P.

Il bene è iscritto al catasto con i seguenti estremi cui segue la relativa destinazione urbanistica:

- Fg. 19 p.la 616 estensione 7.244 mq. destinazione: *consolidati a media densità*
- Fg. 19 p.la 617 estensione 174 mq. destinazione: *servizi di nuovo impianto*

Diritti e i pesi gravanti sul bene oggetto di alienazione: nessuno.

**IMPORTO A BASE D'ASTA**

L'importo iniziale a base d'asta era di € 6.014.062,00 (euro seimilioni quattordicimilasessantadue/00) di cui:



## Città di Monopoli

### Area Organizzativa II – Servizi Finanziari e Patrimonio

- € 6.006.062,00, quale valore corrente di mercato dell'immobile, così come risulta dalla perizia estimativa resa dall'Ufficio Tecnico Comunale ed acquisita agli atti d'ufficio;
- € 8.000,00, per spese tecniche sostenute o da sostenersi prevedibilmente in seguito (perizie, spese di frazionamento, spese di pubblicità per la diffusione di informazioni relative alla procedura di alienazione prescelta, oneri per consulenze professionali richieste dal Comune, ecc...)

A seguito della prima asta andata deserta, tale importo viene ridotto al 70% di quello iniziale (come previsto dall'art. 6 del Regolamento Speciale per la vendita dei Beni Immobili), e pertanto, l'importo a base d'asta è pari ad € **4.209.843,40** (euro quattromilioni duecentonovemilaottocentoquarantatre/40).

### CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La gara si svolgerà con il sistema delle **offerte segrete**, che non possono essere inferiori al prezzo a base d'asta pena l'esclusione dalla gara. In nessun caso è possibile svincolarsi dalla offerte presentate.

L'aggiudicazione avviene a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa rispetto al prezzo a base d'asta indicato al precedente punto.

Qualora le offerte presentate siano uguali, ci si atterrà alle disposizioni dell'art. 77 comma II del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni.

Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di un'unica offerta valida, purchè non inferiore all'importo a base d'asta.

### CONDIZIONI CHE REGOLANO L'ALIENAZIONE

Il bene oggetto del presente bando verrà venduto nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le servitù attive e passive, tanto apparenti quanto non apparenti, canoni, censi ed oneri, anche se non indicati nella descrizione e con tutti i pesi che vi fossero inerenti. L'immobile è individuato nell'ampiezza e consistenza conformemente allo stato di fatto e di diritto goduto, senza responsabilità da parte di questo Ente per le differenze che sussistono tra le indicate superfici e qualità catastali e quelle effettive.

La vendita sarà fatta a corpo e non a misura, allo stesso titolo e nello stato e forma in cui l'immobile appartiene al Comune di Monopoli, nella consistenza indicata nelle planimetrie allegate e, inoltre, a norma dell'articolo 1488, secondo comma, del Codice civile il venditore è esente dall'obbligo della garanzia perché la vendita sarà convenuta a rischio e pericolo del compratore.

Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione del bene posto in vendita o nella determinazione del prezzo



## Città di Monopoli

### Area Organizzativa II – Servizi Finanziari e Patrimonio

d'asta, nell'indicazione della superficie, dei confini, dei numeri di mappa e coerenze, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla legge, dovendosi intendere come espressamente dichiarato dal concorrente di ben conoscere l'immobile nel suo valore e in tutte le sue parti e oneri.

L'imposta di registro, l'imposta ipotecaria e catastale, se ed in quanto dovuti, e gli oneri notarili sono ad intero ed esclusivo carico dell'acquirente.

Oltre alle modalità d'asta ed alle condizioni descritte nei precedenti punti del presente avviso, l'alienazione immobiliare in argomento è regolata dal vigente Regolamento Comunale di vendita dei beni immobili di proprietà comunale (approvato con deliberazione di C.C. n. 50 del 20/12/1999 e modificato con deliberazione di C.C. n. 29 del 07/06/2005) e da tutte le altre norme e condizioni di legge.

Sono ammesse offerte **per persona da nominare**. In tal caso l'offerente può dichiarare la persona all'atto dell'aggiudicazione provvisoria, ovvero entro il termine di giorni tre decorrenti da tale data.

Se la persona dichiarata è presente al momento dell'aggiudicazione, la dichiarazione è da essa accettata apponendo la sua firma sul verbale d'incanto.

Se la persona dichiarata non è presente, o la dichiarazione per parte dell'offerente non è fatta al momento dell'aggiudicazione, deve la persona dichiarata accettarla entro i tre giorni dall'aggiudicazione provvisoria, mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata. In mancanza, oppure nel caso in cui la persona nominata non abbia i requisiti per l'ammissione alla gara, l'offerente sarà considerato come l'unico aggiudicatario. In ogni caso, comunque, l'offerente sarà sempre garante solidale della persona da nominare, anche dopo che è stata accettata la dichiarazione.

È ammessa la **partecipazione congiunta** di più soggetti alla procedura di gara, i quali resteranno solidalmente obbligati. In tal caso tutti i soggetti dovranno possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla gara. A pena di esclusione dalla gara, le dichiarazioni sostitutive di cui all'allegato 1) dovranno essere prodotte da ciascun soggetto offerente congiuntamente. A pena di esclusione, l'offerta economica dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti che partecipano congiuntamente. I soggetti offerenti dovranno inoltre indicare il nominativo del rappresentante e mandatario. In caso di aggiudicazione, l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore di tutti i soggetti offerenti.

### ESPERIMENTO DELL'ASTA

L'asta sarà esperita, in seduta pubblica, presso il Comune di Monopoli negli uffici dell'Area Organizzativa II Servizi Finanziari e Patrimonio siti in via Einaudi 16, **il giorno 6 ottobre 2011 alle ore 11.00.**



## Città di Monopoli

### Area Organizzativa II – Servizi Finanziari e Patrimonio

#### GARANZIE

Per la partecipazione alla gara, è necessario prestare apposita garanzia di importo di € **420.984,34** pari al 10 % del prezzo posto a base d'asta.

Tale garanzia copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario.

La predetta garanzia sarà svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto. Ai non aggiudicatari la garanzia sarà restituita senza corresponsione di interessi entro dieci giorni dalla aggiudicazione definitiva.

La garanzia viene prestata mediante deposito cauzionale sul c/c postale n. 18321703 intestato al Comune di Monopoli – Servizio Tesoreria Comunale con la seguente causale: "Asta pubblica alienazione terreno sito in località Pagano". Il versamento potrà avvenire mediante bonifico bancario intestato a Comune di Monopoli c/o Banca Popolare di Bari – filiale di Monopoli - IBAN IT19K0542404297000000000338.

Tale garanzia può essere presentata anche mediante fidejussione bancaria o assicurativa, o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del Decreto Legislativo 1/9/1993, n.385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero del Tesoro, del bilancio e della programmazione economica, ovvero, con assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Monopoli.

Si precisa che la fidejussione bancaria o la polizza assicurativa devono prevedere **a pena d'esclusione** quanto segue:

- l'impegno espresso e privo di ogni condizione del fideiussore alla rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, alla rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957, comma 2, del codice civile nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante;
- la validità per almeno centottanta giorni dalla data di presentazione dell'offerta, con effetto della copertura assicurativa dal termine di scadenza per la presentazione delle offerte;
- l'impegno espresso e privo di ogni condizione del garante a rinnovare la garanzia provvisoria di cui sopra per altri centottanta giorni dalla data di prima scadenza, su semplice richiesta della stazione appaltante nel corso della procedura, nel caso in cui al momento della sua scadenza non sia ancora intervenuta l'aggiudicazione.

#### REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

Per la partecipazione alla gara è necessario, fra l'altro, il possesso dei seguenti requisiti:

Per le persone fisiche:

- non essere interdetto, inabilitato o fallito e non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;



## Città di Monopoli

### Area Organizzativa II – Servizi Finanziari e Patrimonio

#### Per le ditte:

- non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione, amministrazione controllata, concordato preventivo o qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione italiana e straniera, se trattasi di concorrente di altro Stato;
- essere in regola con il pagamento degli oneri previdenziali e assistenziali a favore dei lavoratori dipendenti;
- essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili;
- inesistenza di forme di controllo o di collegamento a norma dell'art.2359 del Codice Civile con altre imprese partecipanti alla stessa gara di cui si tratta;
- inesistenza di condanne con sentenza passata in giudicato per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale a carico di tutti i soggetti in grado di impegnare l'impresa verso terzi;
- inesistenza, a carico di tutti i soggetti in grado di impegnare l'impresa verso terzi, di cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 10 legge 575/1965 s.m.i..

#### Per ogni partecipante:

- non trovarsi in una delle condizioni che comporta l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge in materia.

### MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta, le dichiarazioni e tutta la documentazione presentata devono essere redatte in lingua italiana.

Per la partecipazione alla procedura di gara i soggetti interessati devono produrre apposito plico, che deve essere, **a pena di esclusione alla gara**, chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura e deve pervenire al seguente recapito:

COMUNE DI MONOPOLI – Area Organizzativa II Servizi Finanziari e Patrimonio  
**Via Garibaldi, 6 – 70043 MONOPOLI (Bari)**

**entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 5 ottobre 2011.**

Nel plico vanno inserite distintamente ed **a pena di esclusione dalla gara**:

- ✓ la **"Busta A"** – su cui deve essere apposta la dicitura *"contiene la documentazione amministrativa richiesta per l'ammissione alla gara"*;
- ✓ la **"Busta B"** - su cui deve essere apposta la dicitura *"contiene l'offerta"*;



## Città di Monopoli

### Area Organizzativa II – Servizi Finanziari e Patrimonio

La busta B) deve essere, **a pena di esclusione dalla gara**, chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura.

Il plico dovrà essere inoltrato esclusivamente tramite servizio postale raccomandato, posta celere interno, corriere all'uopo autorizzato o mediante consegna a mano all'Ufficio Protocollo del Comune.

Resta inteso, comunque, che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo non dovesse giungere a destinazione in tempo utile.

Oltre il predetto termine non sarà accettata alcuna altra offerta (anche sostitutiva o aggiuntiva ad offerta precedente); non si farà luogo a gara di miglioria, né sarà consentita in sede di gara la presentazione di altra offerta.

Sul plico deve chiaramente apporsi:

- la precisazione del contenuto (riportare la dicitura " **NON APRIRE** - *contiene documenti ed offerta relativi all'asta pubblica per l'alienazione del terreno ubicato in località Pagano*");
- la data e l'ora di scadenza per la presentazione delle offerte;
- l'indirizzo del destinatario e il nominativo e l'indirizzo del mittente.

Si avverte che non saranno presi in considerazione plichi anonimi e che non consentano, comunque, l'accertamento, già prima dell'apertura del plico stesso, della chiara ed inequivocabile certezza del contenuto della busta ai fini della gara.

Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte.

I concorrenti devono presentare, ***a pena d'esclusione***, la documentazione di gara di seguito indicata osservando le prescrizioni all'uopo stabilite.

**Al fine di agevolare il lavoro della stazione appaltante i concorrenti sono invitati ad utilizzare la modulistica disponibile su internet ed a collazionare la documentazione secondo l'ordine sequenziale di seguito riportato.**

#### **A. Documentazione amministrativa per l'ammissione alla gara.**

Nella busta A), a dimostrazione dei requisiti di capacità giuridica, il concorrente dovrà produrre la seguente documentazione:

- **[Istanza di ammissione]** - l'istanza di ammissione all'asta pubblica prodotta utilizzando e completando il modulo **allegato 1** sottoscritto in forma leggibile, previa indicazione dei propri dati anagrafici;



## Città di Monopoli

### Area Organizzativa II – Servizi Finanziari e Patrimonio

- **[Copia fotostatica non autenticata del documento di identità del concorrente]** - ai fini della validità delle dichiarazioni rese ai sensi del combinato disposto degli articoli 37, 38, 46 e 47, del Testo Unico sulla documentazione amministrativa approvato con D.P.R. 28/12/2000, n. 445, fatte salve le responsabilità civili e penali che il dichiarante assume in caso di dichiarazioni mendaci, laddove la firma non sia stata autentica;
- **Cauzione** – l'istanza dovrà essere corredata della prova della prestazione della garanzia versata in uno dei modi sopra previsti:
  - attestazione di versamento del deposito cauzionale sul conto corrente bancario o postale;  
*oppure*
  - fideiussione bancaria o assicurativa;  
*oppure*
  - assegno circolare;
- **[Procura] – (eventuale, solo in caso di offerta per procura)** - procura speciale, rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, qualora il concorrente partecipi alla gara quale mandatario.

### **B. Documentazione per la valutazione delle offerte.**

Nella busta B) il concorrente dovrà produrre la seguente documentazione: offerta economica.

Per la presentazione dell'offerta, i soggetti concorrenti devono utilizzare esclusivamente il modulo **allegato 2** predisposto dalla stazione appaltante, in cui dovrà essere indicata l'offerta.

In caso di discordanza fra le indicazioni delle offerte in cifre ed in lettere, verrà considerata l'offerta più favorevole per la stazione appaltante ai sensi dell'art. 72, R.D. n.827/1924, successive modificazioni ed integrazioni, salvo errore materiale palesemente riconoscibile.

Il modulo offerta deve essere compilato con precisione ed esattezza e deve essere sottoscritto dall'offerente o dal legale rappresentante della ditta concorrente.

### **ELABORATI DI GARA**

Il presente avviso d'asta e la modulistica per la partecipazione alla gara sono disponibili e scaricabili dalla sezione "Bandi e avvisi" del sito internet comunale [[www.comune.monopoli.ba.it](http://www.comune.monopoli.ba.it)].



## Città di Monopoli

### Area Organizzativa II – Servizi Finanziari e Patrimonio

Sullo stesso sito sono disponibili altresì le planimetrie in uno alla relazione tecnica di stima, ai certificati di destinazione d'uso e ai certificati catastali.

Gli interessati potranno visitare l'immobile; detta ricognizione, potrà avvenire alla presenza di un incaricato dell'Ufficio Patrimonio e dovrà essere prenotata telefonicamente o concordata direttamente dal lunedì al venerdì dalle ore 11:00 alle ore 13:00 tel. 080/4140304-305 entro e non oltre cinque giorni prima del termine di presentazione delle offerte (30 settembre). Il sopralluogo congiunto potrà essere effettuato nei soli giorni stabiliti dall'amministrazione comunale.

#### AVVERTENZE

L'Amministrazione si riserva in ogni caso di non procedere all'apertura delle buste e di non aggiudicare la gara.

L'Amministrazione si riserva altresì, in caso di aggiudicazione, di verificare i requisiti dichiarati, mediante l'acquisizione d'ufficio dei certificati attestanti il possesso di stati, fatti e qualità dei soggetti dichiaranti. L'aggiudicatario non in possesso dei requisiti richiesti per la partecipazione all'asta o che abbia dichiarato il falso, decade dall'aggiudicazione provvisoria che, fino a tale momento, deve intendersi sottoposta a condizione risolutiva espressa.

Il verbale d'asta non tiene luogo né ha valore di contratto. Il miglior offerente è vincolato sin dal momento della presentazione dell'offerta e per un periodo di 210 giorni.

Gli offerenti non potranno avanzare pretesa alcuna nei confronti dell'Ente per mancato guadagno o per costi sostenuti per la partecipazione alla gara.

Per qualunque controversia dovesse sorgere tra l'Amministrazione e l'aggiudicatario sarà competente il foro di Bari.

#### CONTRATTO DI COMPRAVENDITA E PAGAMENTI

Entro il 31.12.2011, l'aggiudicatario dovrà firmare, a proprie spese, il relativo contratto di compravendita presso un notaio avente sede nel territorio del Comune di Monopoli. Gli oneri fiscali e le spese notarili e ogni altra spesa inerente direttamente o indirettamente alla presente procedura sono a carico dell'aggiudicatario.

Il versamento del prezzo di vendita dovrà avvenire da parte dell'aggiudicatario all'atto della stipulazione dell'atto pubblico di compravendita, unitamente alle spese accessorie di cui sopra, preventivamente comunicate.

In caso di mancata stipulazione per colpa dell'aggiudicatario nel termine di cui sopra e salvo diversi accordi con il Comune di Monopoli, questo sarà dichiarato decaduto e diverrà aggiudicatario l'offerente che, tra gli altri, avrà presentato l'offerta più alta. In tal caso il Comune di Monopoli



## Città di Monopoli

### Area Organizzativa II – Servizi Finanziari e Patrimonio

introiterà la cauzione versata dall'aggiudicatario dichiarato decaduto ai fini della partecipazione alla gara, fatte salve le ulteriori azioni in danno.

#### ALLEGATI

1. Istanza di ammissione (All.1);
2. Offerta economica (All. 2);
3. Planimetria immobile;
4. Relazione tecnica di stima comprensiva di relative destinazioni d'uso;
5. Visura catastale;
6. Certificati di destinazione urbanistica;
7. Atto di proprietà dell'immobile.

#### PUBBLICITA'

Il presente bando è pubblicato mediante:

- affissione all'Albo Pretorio del Comune di Monopoli e di altri comuni vicini per 15 gg. naturali e consecutivi;
- affissione per pubblici manifesti da affiggere nel territorio del Comune per 15 gg. naturali e consecutivi;
- pubblicazione sul sito internet comunale [www.comune.monopoli.ba.it](http://www.comune.monopoli.ba.it) nella sezione "Bandi e avvisi";
- pubblicazione per estratto nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica;
- pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Puglia;
- pubblicazione per estratto presso una testata giornalistica regionale;
- pubblicazione per estratto sulla stampa locale.

#### TRATTAMENTO DATI

Ai sensi del Decreto Legislativo 30/6/2003, n.196, si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento della idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di cui si tratta.

#### RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO



**Città di Monopoli**

**Area Organizzativa II – Servizi Finanziari e Patrimonio**

Il responsabile unico del procedimento è il dott. Francesco SPINOZZI nella sua qualità di **Dirigente dell'Area Organizzativa II Servizi Finanziari e Patrimonio.**

La Struttura responsabile per la procedura relativa all'alienazione in questione è il Servizio Patrimonio del Comune di Monopoli, tel. 080/4140304-305 - fax 080/743568 – mail [finanze@comune.monopoli.ba.it](mailto:finanze@comune.monopoli.ba.it)

Dalla Residenza municipale, 12 settembre 2011

**Il Dirigente A.O. II  
Servizi Finanziari e Patrimonio  
(dott. Francesco Spinozzi)**