Comune di Roccamonfina

Provincia di Caserta

CAP 81035 - Via Municipio 8 - 0823/677208 - 677225 - 677226 – 677224 - FAX 0823/677229

Orario d'Ufficio: lunedì – mercoledì – venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 martedì – giovedì dalle ore 15.00 alle ore 17.30

BANDO PER L'ALIENAZIONE DI UN IMMOBILE COMUNALE

Viste le Delibere di Consiglio n. 20 del 18/06/2009, n. 20 del 21/04/2010, n. 36 del 12/12/2016, n. 10 del 19/04/2017, n. 82 e n. 83 del 14/07/2017, n. 35 del 29/11/2019 e n. 24 del 10/09/2021, con le quali questo Ente ha deliberato che gli immobili elencati nelle medesime deliberazioni non rivestono più alcun interesse strumentale all'esercizio delle finalità istituzionali del Comune, per cui possono essere alienati, mediante procedure competitive di evidenza pubblica o altra procedura prevista dall'ordinamento giuridico;

Vista la Delibera di C.C. n. 4 del 14/01/2026 "Piano comunale delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari. Anno 2026", con la quale è stata confermata la volontà di procedere all'alienazione;

Visto il D.lgs. 42/2004 e s.m.i. ed in particolare gli artt. 10, 11, 12, 13 e 14, nonché le procedure stabilite dalla "Sezione I – alienazione e altri modi di trasmissione" art. 53 e seguenti del medesimo D.lgs.;

Vista la Delibera di G.C. n. 60 del 10/09/2025, con la quale sono stati forniti gli indirizzi per l'alienazione delle aree di sedime e/o dei fabbricati, mediante avviso pubblico;

Vista la Determina n. 22 del 12/09/2025 con la quale si determinava di procedere all'alienazione delle aree di sedime e/o di fabbricati, mediante avviso pubblico;

Vista la perizia di stima redatta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, che determina il valore di mercato del compendio in € 10.000,00 (diecimila/00);

Vista la Determina del Responsabile del Servizio n. 718 reg. gen. (n. 129 reg. part.) del 28/10/2026, con la quale sono stati indetti l'asta pubblica per l'alienazione del compendio immobiliare comunale denominato "Borgo Cerquarola" e approvati il presente bando, l'avviso di asta pubblica n. 1/2026 e la relativa modulistica;

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
RENDE NOTO

Che l'Amministrazione Comunale di Roccamonfina ha stabilito di procedere all'alienazione del seguente immobile di proprietà comunale:

- Compendio immobiliare denominato **"Borgo Cerquarola"**, sito in loc. Cerquarola, censito al catasto al foglio n. 20, particelle nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 21, 32, 34, 64, 65, 66, 207, 290, 5285, 5286;

Ubicazione: loc. Cerquarola
Tipologia: agglomerato urbano
Destinazione urbanistica: "Zona A2" centro storico;
Superficie: scoperta di circa mq. 4.500
Stato di conservazione: versa in uno stato di "ruderi", necessitando di interventi di ristrutturazione edilizia;
Accessibilità: da loc. San Domenico
Servizi: il borgo non risulta servito dai servizi essenziali comunali quali (rete fognaria, allaccio idrico);
prezzo a base d'asta euro 10.000,00 (diecimila/00).

L'immobile è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

ONERI A CARICO DEI CONCORRENTI

La partecipazione alla gara di cui al presente Bando comporta l'integrale accettazione delle condizioni e clausole in esso contenute. Per la partecipazione alla gara e la presentazione dell'offerta è consigliato l'utilizzo della modulistica predisposta dal Comune ed allegata al presente Bando.

La visita dell'immobile non è obbligatoria, se richiesta va concordata, previo appuntamento da fissarsi in tempo utile con l'Ufficio Tecnico comunale.

Comune di Roccamonfina

Provincia di Caserta

CAP 81035 - Via Municipio 8 - 0823/677208 - 677225 - 677226 – 677224 - FAX 0823/677229

Orario d'Ufficio: lunedì – mercoledì – venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 martedì – giovedì dalle ore 15.00 alle ore 17.30

La stipula del contratto di vendita dovrà intervenire entro 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva; **tutte le spese propedeutiche al perfezionamento dell'atto di vendita, quali spese per eventuali frazionamenti e/o accatastamenti, se necessari, spese contrattuali, spese di registrazione, di trascrizione e voltura, nonché quant'altro occorra per la definizione della compravendita, imposte e tasse vigenti al momento della firma del contratto, saranno sostenute dall'acquirente.**

L'eventuale rifiuto dell'aggiudicatario ad intervenire alla stipula del contratto comporterà la decadenza dell'aggiudicazione, nonché l'incameramento nelle casse comunali della cauzione provvisoria infruttifera prestata a garanzia dell'offerta.

SISTEMA DI AGGIUDICAZIONE

La scelta del contraente e la successiva vendita avverranno mediante **asta pubblica** con la procedura del **miglior prezzo offerto in aumento sul prezzo a base d'asta**, come indicato nel Bando, secondo le disposizioni di cui al R.D. 23 maggio 1924 n. 827 art. 73 lett. c) e art. 76, comma 2.

Saranno escluse le offerte che non siano corredate da tutte le dichiarazioni correttamente sottoscritte e da tutte le documentazioni richieste nel Bando.

All'asta pubblica potrà partecipare chiunque vi abbia interesse e risulti in possesso della piena capacità di agire.

L'aggiudicazione avverrà anche in presenza di una sola offerta valida. Per l'alienazione dell'immobile verrà stilata apposita graduatoria degli offerenti formulata sulla base del prezzo offerto. L'immobile verrà aggiudicato al richiedente, in possesso dei requisiti di cui al presente Bando di gara, che ha formulato la miglior offerta.

Ai sensi dell'art. 81 comma 4 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, possono essere fatte offerte per conto di una terza persona con riserva di nominarla, purché l'offerente stesso abbia i requisiti necessari per essere ammesso agli incanti, ed il deposito a garanzia dell'offerta sia a lui intestato.

Qualora l'operazione di compravendita venga assistita da società di leasing, all'atto della stipula del contratto l'aggiudicatario dovrà intervenire quale "utilizzatore".

Gli offerenti avranno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta, qualora entro 60 giorni dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione provvisoria, non si proceda all'aggiudicazione definitiva per fatti o cause a loro non imputabili.

CAUZIONE PROVVISORIA

A garanzia dell'offerta i concorrenti dovranno costituire un deposito cauzionale infruttifero, pari al 10% del valore a base d'asta dell'immobile, e cioè **€ 1.000,00 (mille/00)**, mediante versamento (in via alternativa):

- Versamento presso l'Ufficio Tributi del Comune di Roccamonfina (che rilascerà corrispondente ricevuta) di un assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Roccamonfina;
- Costituzione di una fidejussione bancaria o assicurativa sottoscritta con una società primaria sul mercato "a revoca" senza il beneficio della preventiva escussione, con validità almeno fino a 180 (centottanta) giorni a decorrere dalla data fissata per l'asta pubblica.

La cauzione copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario.

Entro 20 giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva da parte dell'Amministrazione Comunale, l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento della somma pari al 20% dell'importo offerto a pena di decadenza dall'aggiudicazione.

In caso di mancato pagamento da parte del richiedente, l'Amministrazione Comunale procederà all'aggiudicazione al richiedente che segue in graduatoria.

Comune di Roccamonfina

Provincia di Caserta

CAP 81035 - Via Municipio 8 - 0823/677208 - 677225 - 677226 – 677224 - FAX 0823/677229

Orario d'Ufficio: lunedì – mercoledì – venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 martedì – giovedì dalle ore 15.00 alle ore 17.30

Ai concorrenti non risultati aggiudicatari verrà, a seguito del provvedimento di aggiudicazione definitiva, disposta la restituzione della cauzione provvisoria prestata.

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono partecipare al presente Bando persone fisiche e giuridiche in possesso dei requisiti di seguito elencati:

Persone fisiche:

- Che non hanno a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi dell'Art. 120 L. n. 689/81;
- Che non risultino essere state interdette, inabilitate o fallite e che non abbiano in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;

Persone giuridiche:

- Munite di iscrizione al Registro delle Imprese (indicare il numero e Camera di Commercio I.A.A. e il nominativo delle persone designate a rappresentare ed impegnare la società);
- I cui soci non siano stati interdetti, inabilitati o dichiarati falliti. I soci non devono avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- I cui soci non abbiano a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi dell'Art. 120 L. n. 689/81;
- La società interessata non si deve trovare in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata. La società non deve aver in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

La documentazione di gara, compresa l'offerta economica redatta secondo le modalità di cui al presente Bando di gara, dovrà essere contenuta all'interno di un plico chiuso e sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura dall'offerente o dal rappresentante legale, in caso di persona giuridica, da presentarsi in uno dei seguenti modi:

- Consegna a mano, da effettuarsi presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Roccamonfina, via Municipio n. 8, negli orari di ufficio (lunedì – mercoledì – venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 martedì – giovedì dalle ore 15.00 alle ore 17.30);
- Spedizione di Raccomandata A/R al seguente indirizzo: Comune di Roccamonfina, via Municipio n. 8, cap. 81035, Roccamonfina (CE).

Il plico dovrà pervenire in ogni caso presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Roccamonfina **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno** 30/112026, a pena di esclusione, termine perentorio per le consegne a mano, mentre entro la stessa ora e data presso il deposito dell'Ufficio Postale accettante per le offerte inviate tramite Raccomandata A/R.

L'Amministrazione Comunale è esente da responsabilità per il mancato o ritardato recapito del plico, qualunque sia la causa che lo ha determinato.

Sul plico dovranno essere riportate, ben leggibili, le generalità e l'indirizzo del mittente ed inoltre la dicitura "NON APRIRE – ASTA PUBBLICA N. 1/2026 PER ALIENAZIONE BORGO CERQUAROLA – FOGLIO 20".

DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

Nel plico, da presentare con le modalità indicate al punto precedente, dovranno essere contenute due buste, anch'esse sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti a loro volta l'indicazione del nominativo e l'indirizzo del mittente, contraddistinte come segue:

Comune di Roccamonfina

Provincia di Caserta

CAP 81035 - Via Municipio 8 - 0823/677208 - 677225 - 677226 – 677224 - FAX 0823/677229

Orario d'Ufficio: lunedì – mercoledì – venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 martedì – giovedì dalle ore 15.00 alle ore 17.30

BUSTA n. 1 Documentazione Amministrativa
BUSTA n. 2 Offerta economica

La **BUSTA n. 1 Documentazione Amministrativa** dovrà contenere esclusivamente:

- Istanza di partecipazione alla gara redatta su ALLEGATO 1;
- Ricevuta e/o documentazione originale comprovante l'eseguito deposito della cauzione provvisoria prestata a garanzia dell'offerta presentata con le modalità indicate nel Bando;
- Dichiarazione relativa al possesso dei requisiti, sostitutiva ai sensi degli artt. 46 e 47 D.P.R. n. 445/2000 corredata da fotocopia del documento di identità, redatta compilando l'ALLEGATO 1 nelle apposite sezioni:
    - A) persona fisica;
    - B) persona giuridica/legale rappresentante/mandatario di;
    - C) mandatario della costituenda società/eventuale terza persona da nominare.

L'offerente dovrà dichiarare l'accettazione incondizionata del contenuto del presente Bando di gara. L'omessa dichiarazione comporterà implicito assenso.

La **BUSTA n. 2 Offerta economica** dovrà contenere esclusivamente l'offerta redatta su ALLEGATO 3, indicante il prezzo offerto in aumento rispetto a quello posto a base d'asta, indicato in euro ed espresso in cifre ed in lettere.

L'offerta dovrà essere datata e sottoscritta in modo chiaro e leggibile dal concorrente.

Sono ammesse offerte il cui prezzo sia migliore o almeno pari di quello fissato nel prezzo a base d'asta. Non sono ammesse offerte di importo in ribasso, né offerte parziali e/o condizionate. Sono vietate abrasioni e correzioni, salvo che queste ultime siano chiaramente confermate con postilla approvata e sottoscritta.

ESPLETAMENTO DELLA GARA E DISPOSIZIONI VARIE

L'incanto avrà luogo nella sede del Comune di Roccamonfina, in seduta aperta al pubblico, **alle ore 16.00 del giorno** 07/12/2026.

In caso di parità tra due o più concorrenti, i medesimi saranno immediatamente invitati a presentare un'ulteriore offerta economica in libero aumento che, in busta chiusa e sigillata, dovrà pervenire al Comune di Roccamonfina entro le ore 12.00 del primo lunedì successivo a quello dello svolgimento della gara, con l'intesa che alle ore 10.00 del giorno seguente si procederà – in seduta pubblica – all'apertura delle offerte segrete in aumento, nonché all'aggiudicazione provvisoria in favore del concorrente che avrà offerto il maggior prezzo.

In caso di ulteriore parità si procederà come sopra ad oltranza.

Ai concorrenti non risultati aggiudicatari verrà – con provvedimento di aggiudicazione definitiva – disposta la restituzione della cauzione provvisoria prestata.

Di tutto quanto sopra verrà redatto apposito verbale secondo quanto previsto dalla vigente normativa.

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

L'aggiudicazione diviene definitiva solo a seguito di determinazione dirigenziale, previo accertamento di requisiti dichiarati in sede di offerta e di quelli necessari per contrattare con la Pubblica Amministrazione.

In caso di esclusione così come di rinuncia del primo offerente, l'Amministrazione si riserva la insindacabile facoltà di avviare la procedura per l'aggiudicazione del bene al concorrente che abbia fatto la seconda offerta valida e così via sino all'esaurimento della graduatoria.

Comune di Roccamonfina

Provincia di Caserta

CAP 81035 - Via Municipio 8 - 0823/677208 - 677225 - 677226 – 677224 - FAX 0823/677229

Orario d'Ufficio: lunedì – mercoledì – venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 martedì – giovedì dalle ore 15.00 alle ore 17.30

AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA E STIPULA DEL CONTRATTO

L'aggiudicazione provvisoria vincola immediatamente l'aggiudicatario, mentre per il Comune di Roccamonfina sarà vincolante l'aggiudicazione definitiva non appena verrà disposta e comunicata per iscritto al vincitore.

Con la comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva sarà altresì indicata la data entro la quale dovrà intervenire la stipula del contratto, con contestuale pagamento del prezzo di acquisto, ridotto di quanto eventualmente già anticipato.

Il totale pagamento del prezzo di acquisto da parte dell'aggiudicatario dovrà avvenire prima dell'atto notarile di compravendita.

Qualora per fatto imputabile all'aggiudicatario, la stipula del contratto ed il versamento del prezzo non intervengano entro il termine comunicato dall'Amministrazione Comunale, l'aggiudicazione sarà revocata e verrà incamerato il deposito cauzionale con riserva di chiedere ogni ed eventuale maggior danno.

CONSEGNA DEL BENE

La consegna del bene immobile di cui al presente Bando di Gara avverrà contestualmente alla stipula dell'atto notarile di compravendita.

VISIONE DELLA DOCUMENTAZIONE DI GARA

Il testo integrale del Bando di Gara e degli allegati nonché la documentazione tecnica completa viene pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Roccamonfina e può essere consultata e scaricata direttamente dal sito del Comune di Roccamonfina all'indirizzo web www.comune.roccamonfina.ce.it..

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di pubblicizzare ulteriormente l'esperimento dell'asta in forme e modi compatibili con lo svolgersi della procedura ad evidenza pubblica.

Il Responsabile Unico del procedimento è l'arch. Socci Cornelio.

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Arch. Cornelio Socci