COMUNE DI GIFFONI SEI CASALI

PROVINCIA DI SALERNO

SETTORE TECNICO

Piazza Giovanni Paolo II – CAP 84090 – Tel. 089 883210 – P. IVA 00478640659

Prot. n. 10614 Lì, 09/11/2026

DISCIPLINARE DI GARA

PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE

[Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari – Bilancio di Previsione – Piano di Riequilibrio Finanziario Pluriennale]

ART. 1 – OGGETTO

Il presente disciplinare regolamenta le modalità di partecipazione e di svolgimento della procedura ad evidenza pubblica indetta dal Comune di Giffoni Sei Casali per l'alienazione degli immobili inseriti nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari.

Gli immobili sono suddivisi in distinti lotti.

Ciascun lotto costituisce autonoma procedura di alienazione.

Il concorrente potrà presentare offerta per uno o più lotti, secondo quanto previsto dal bando.

ART. 2 – PRESUPPOSTI DELLA PROCEDURA

Gli immobili oggetto della procedura sono stati individuati nell'ambito del patrimonio comunale disponibile e risultano inseriti nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari dell'Ente.

Il Piano delle Alienazioni costituisce strumento di programmazione dell'Ente ai sensi dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008.

Il Comune di Giffoni Sei Casali ha previsto nel proprio Piano anche la possibilità di valorizzazione o alienazione dei beni acquisiti mediante procedure di trasferimento dallo Stato e dalla Regione, previa verifica delle condizioni giuridiche e oggettive necessarie.

ART. 3 – DOCUMENTAZIONE DI GARA

La documentazione di gara comprende:

1. Avviso/Bando di asta pubblica;
2. presente Disciplinare;
3. perizia di stima;
4. domanda di partecipazione;

5. dichiarazione sostitutiva;
6. modello di offerta economica;
7. eventuale attestazione di sopralluogo;
8. eventuali ulteriori documenti indicati nella scheda del singolo lotto.

ART. 4 – IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

Ogni lotto sarà identificato mediante:

- numero progressivo;
- ubicazione;
- dati catastali;
- superficie;
- consistenza;
- destinazione urbanistica;
- categoria catastale;
- classe e rendita;
- stato di possesso;
- eventuali contratti;
- eventuali vincoli;
- prezzo a base d'asta.

L'elenco dei lotti costituisce parte integrante del bando.

ART. 5 – PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo posto a base d'asta è quello risultante dalla perizia di stima approvata dall'Amministrazione. Le offerte dovranno essere formulate esclusivamente **in aumento**.

Non sono ammesse offerte inferiori al prezzo posto a base d'asta.

ART. 6 – MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione avverrà secondo il criterio della **maggiore offerta economica in aumento rispetto al prezzo posto a base d'asta**.

Per ciascun lotto sarà predisposta una graduatoria.

L'aggiudicazione potrà essere effettuata anche in presenza di una sola offerta valida, purché conforme alle condizioni previste dal bando.

ART. 7 – CAUZIONE

Ogni concorrente dovrà prestare una cauzione provvisoria pari al **10% del prezzo posto a base d'asta**, salvo diversa percentuale prevista dal regolamento comunale o dal bando.

La cauzione potrà essere prestata mediante:

- assegno circolare;
- bonifico;
- fideiussione bancaria;
- fideiussione assicurativa;
- altra modalità ammessa dalla normativa e dal regolamento comunale.

La cauzione dell'aggiudicatario sarà disciplinata secondo quanto previsto dal bando e dal successivo contratto.

ART. 8 – REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono partecipare alla procedura:

- persone fisiche;
- imprese individuali;
- società;
- enti;
- persone giuridiche;
- altri soggetti aventi capacità giuridica compatibile con l'acquisto del bene.

Il concorrente deve possedere la capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

ART. 9 – DICHIARAZIONI DEL CONCORRENTE

Il concorrente dovrà dichiarare:

- di aver preso visione del bando;
- di aver preso visione del disciplinare;
- di conoscere lo stato dell'immobile;
- di aver effettuato, ove previsto, il sopralluogo;
- di conoscere la situazione urbanistica e catastale;
- di accettare integralmente le condizioni di gara;
- di non trovarsi in condizioni ostative alla contrattazione con la Pubblica Amministrazione;
- di non avere impedimenti giuridici all'acquisto;
- di impegnarsi a corrispondere il prezzo nei termini stabiliti;
- di accettare lo stato di fatto e di diritto dell'immobile.

ART. 10 – MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta dovrà essere presentata secondo le modalità indicate nel bando. Il plico dovrà recare la seguente dicitura:

“ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI IMMOBILI COMUNALI – LOTTO N. ____ – NON APRIRE”

Il plico dovrà contenere:

BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

contenente:

- domanda;
- documento di identità;
- codice fiscale;
- dichiarazioni;
- cauzione;
- eventuale procura;
- documentazione societaria.

BUSTA B – OFFERTA ECONOMICA

contenente l'offerta economica debitamente sottoscritta.

ART. 11 – TERMINE DI PRESENTAZIONE

Le offerte dovranno pervenire entro il termine indicato nell'avviso. Il termine è perentorio.
Le offerte pervenute oltre il termine non saranno ammesse.

ART. 12– IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

L'offerta presentata è irrevocabile per il periodo indicato nel bando.
Il concorrente rimane vincolato alla propria offerta fino alla conclusione della procedura.

ART. 13 – SVOLGIMENTO DELLA GARA

La seduta di gara sarà pubblica. La commissione procederà:

1. alla verifica dell'integrità dei plichi;
2. alla verifica della documentazione amministrativa;
3. all'ammissione dei concorrenti;
4. all'apertura delle offerte economiche;
5. alla verifica della validità delle offerte;
6. alla formazione della graduatoria;
7. alla proposta di aggiudicazione.

ART. 14 – ESCLUSIONE DELLE OFFERTE

Sono escluse le offerte:

- pervenute oltre il termine;
- prive della sottoscrizione;
- inferiori al prezzo base;
- prive della cauzione quando prescritta;
- formulate in modo condizionato;
- contenenti riserve incompatibili con il bando;
- presentate da soggetti privi dei requisiti richiesti.

ART. 15 – OFFERTE UGUALI

In caso di parità tra due o più offerte, si procederà secondo le modalità previste dalla normativa applicabile art. 77 del Regio Decreto n. 827 del 1924.
Ove possibile, i concorrenti interessati saranno invitati a formulare una nuova offerta migliorativa.

ART. 16 – AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA E DEFINITIVA

La commissione di gara procederà alla formazione della graduatoria e alla proposta di aggiudicazione.
L'aggiudicazione definitiva sarà disposta con successivo provvedimento del Responsabile di Area E.Q. competente, previa verifica:

- dei requisiti;
- della veridicità delle dichiarazioni;
- della regolarità della cauzione;

- dell'assenza di cause ostative;
- di ogni ulteriore elemento previsto dal bando.

ART. 17 – VERIFICHE SULL'AGGIUDICATARIO

Il Comune di Giffoni Sei Casali procederà alle verifiche previste dalla normativa vigente.
Qualora emergano dichiarazioni non veritiere o il mancato possesso dei requisiti, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto.

ART. 18 – PAGAMENTO

Il pagamento del prezzo di aggiudicazione dovrà essere effettuato secondo le modalità indicate nel provvedimento di aggiudicazione.
Salvo diversa previsione, il pagamento dovrà avvenire prima della stipula dell'atto definitivo.

ART. 19 – STIPULA

Il trasferimento della proprietà sarà perfezionato mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata, secondo quanto stabilito dal Comune.
La scelta del notaio potrà essere effettuata dall'acquirente, salvo diversa disposizione dell'Amministrazione.
Le spese saranno poste a carico dell'acquirente secondo quanto previsto dal bando.

ART. 20 – STATO DELL'IMMOBILE

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.
L'aggiudicatario dichiara di aver effettuato tutte le verifiche ritenute necessarie.
Rimangono ferme le garanzie derivanti dalla legge e quelle espressamente assunte dal Comune nel contratto.

ART. 21 – URBANISTICA ED EDILIZIA

L'aggiudicatario dichiara di aver preso conoscenza della destinazione urbanistica dell'immobile.
L'alienazione non comporta automaticamente modifica della destinazione urbanistica.
Eventuali interventi edilizi dovranno essere autorizzati secondo la normativa vigente.

ART. 22 – VINCOLI

Eventuali vincoli:

- paesaggistici;
- archeologici;
- storico-artistici;
- ambientali;
- idrogeologici;
- demaniali;
- urbanistici;

saranno indicati nella scheda tecnica del lotto.
L'acquirente sarà tenuto al rispetto dei vincoli esistenti.

ART. 23 – SERVITÙ E DIRITTI DI TERZI

L'immobile sarà trasferito con le servitù attive e passive risultanti dagli atti, dai registri immobiliari e dalla documentazione tecnica.

Eventuali diritti di terzi dovranno essere indicati nella scheda del lotto.

ART. 24 – DIRITTI DI PRELAZIONE

Qualora sussistano diritti di prelazione legalmente riconosciuti, l'Amministrazione procederà agli adempimenti necessari prima del perfezionamento del trasferimento.

L'aggiudicazione sarà pertanto subordinata all'espletamento delle eventuali procedure di prelazione.

ART. 25 – DECADENZA DALL'AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario potrà essere dichiarato decaduto qualora:

- non paghi il prezzo;
- non produca la documentazione richiesta;
- non possieda i requisiti;
- renda dichiarazioni false;
- non sottoscriva il contratto senza giustificato motivo;
- violi le condizioni essenziali del bando.

In tali casi il Comune procederà secondo quanto previsto dalla normativa e dal bando.

ART. 26 – RINUNCIA DELL'AGGIUDICATARIO

La rinuncia dell'aggiudicatario non determina automaticamente la conclusione della procedura.

Il Comune potrà procedere allo scorrimento della graduatoria secondo quanto previsto dal bando e dalla normativa applicabile.

ART. 27– MANCATA AGGIUDICAZIONE

L'Amministrazione si riserva di non procedere all'aggiudicazione qualora sussistano motivate ragioni di interesse pubblico, sopravvengano impedimenti giuridici o tecnici ovvero venga meno la disponibilità del bene.

ART. 28 – PUBBLICITÀ

Il bando e i relativi allegati saranno pubblicati secondo le modalità previste dalla normativa vigente e dai regolamenti comunali.

Il Comune di Giffoni Sei Casali provvederà alla pubblicazione/pubblicizzazione legale, quale avviso di asta pubblica per alienazioni immobiliari, ai sensi di legge.

ART. 29 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento è l'ing. Sergio Brancaccio, Responsabile dell'Area Tecnica comunale.

Tel. 089 883210

e-mail: areatecnica@comune.giffoniseicasali.sa.it
pec: protocollo@pec.comune.giffoniseicasali.sa.it

ART. 30 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali saranno trattati esclusivamente per le finalità connesse alla presente procedura, nel rispetto della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali.

ART. 31 – NORME FINALI

Per quanto non espressamente previsto dal presente Avviso si applicano:

- la normativa vigente in materia di patrimonio degli enti locali;
- il D.Lgs. n. 267/2000;
- l'art. 58 del D.L. n. 112/2008;
- il R.D. n. 827/1924, per quanto compatibile;
- il Codice Civile;
- il vigente Statuto comunale;
- il vigente Regolamento di Contabilità;
- il vigente regolamento comunale sulla gestione e alienazione del patrimonio immobiliare, ove vigente;
- ogni altra disposizione applicabile.

Giffoni Sei Casali**,** 09/11/2026

Il Responsabile dell'Area Tecnica
ing. Sergio Brancaccio
