



Comune di
Montecorvino Pugliano
Provincia di Salerno

**SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO
E TUTELA DELL'AMBIENTE**

Tel. 089 8022267 - 089 8022254 | Fax 089 801660

Oggetto:

Bando di alienazione immobiliare di proprietà comunale

“PARCO VERDIANA - SUBALTERNO 445 – LOTTO 4”

1° esperimento - Trattativa privata mediante gara ufficiosa



Il Comune di Montecorvino Pugliano intende alienare con trattativa privata mediante gara ufficiosa - 1° esperimento, in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 29.12.2025, di approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2026/2028, e della deliberazione di Giunta Comunale n. 80 del 23.06.2025 e nel rispetto del Regolamento comunale per l'alienazione dei beni comunali, redatto ai sensi della legge n. 127 del 15.05.1997 e approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 19.10.2020, il seguente immobile di proprietà comunale:

LOTTO	Fg.	P.Ila	Sub.	Destinazione catastale	Sup. catastale (mq)	Prezzo posto a base della procedura
4	12	1002	445	Magazzino e locale deposito (C/2)	90	€ 22.200,00

Con Determina di settore n. 256 del 03/09/2025 registro generale n. 202/2025 è stato indetto il primo esperimento di trattativa privata mediante gara ufficiosa per l'alienazione immobiliare proprietà comunale "Comparto urbano Pagliarone – Parco Verdiana" – ai sensi del Regolamento per l'alienazione e valorizzazioni degli immobili di proprietà comunale.

L'immobile indicato nella tabella è puntualmente descritto ed individuato catastalmente nelle relative schede tecniche disponibili sul sito internet: www.comune.montecorvinopugliano.sa.it, nella specifica sezione di pubblicazione del presente Bando.

La vendita riguarda un'unica unità immobiliare, individuata come «Lotto unico».

Per il Lotto unico dovrà essere presentata una sola istanza di partecipazione, a pena di esclusione.

Per l'unità immobiliare risulta presentata un'istanza di condono edilizio tuttora in corso di definizione. La partecipazione alla gara comporta la piena conoscenza e accettazione dell'attuale destinazione urbanistica e catastale di magazzino e locale di deposito, categoria C/2, nonché dell'incertezza connessa all'esito della pratica. L'eventuale definizione del condono e ogni conseguente adempimento tecnico, amministrativo ed economico resteranno a esclusivo carico dell'aggiudicatario, senza alcuna garanzia dell'Ente in ordine all'esito del procedimento.

L'unità immobiliare è ubicata al quarto e ultimo piano del fabbricato sito in viale Giuseppe Verdi n. 32, nel piano sottotetto, ed è accessibile dal vano scala condominiale servito da ascensore. Presenta una superficie catastale di circa 90 mq, altezza media interna di circa m 1,50 e altezza massima di circa m 2,00. Alla data del sopralluogo l'immobile versava in condizioni manutentive gravemente compromesse, con diffuse infiltrazioni dalla copertura, umidità, degrado delle finiture e colonizzazioni biologiche; l'utilizzo del bene richiede rilevanti interventi di recupero, risanamento, impermeabilizzazione e verifica o adeguamento degli impianti.

La somma a base d'asta è al netto di Iva, se dovuta.

Il bene oggetto del procedimento di alienazione è pervenuto al patrimonio dell'Ente in forza delle sentenze n. 1104 del 18/07/2008 emessa dal Tribunale di Salerno, n. 1176/2011 emessa dalla Corte di Appello di Salerno e n. 195 del 04/04/2013 emessa dalla Corte di Cassazione ed a seguito di accordo di conciliazione di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 02 del 08.02.2023, successivamente rettificato con Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 28.12.2023.

Il prezzo posto a base d'asta è determinato in € 22.200,00, sulla base della perizia tecnica di stima redatta dall'Ufficio Lavori Pubblici e Patrimonio in data 24 giugno 2026. La perizia ha assunto come riferimento la valutazione dell'Agenzia delle Entrate acquisita al protocollo generale dell'Ente in data 02.11.2020 al n. 12577, applicando i correttivi connessi alla destinazione C/2, alla collocazione nel sottotetto, alle ridotte altezze interne, alla pratica di condono pendente e al grave stato manutentivo del bene.



Art. 1) - PROCEDURA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE:

Trattativa privata mediante gara ufficiosa, con ammissione di sole offerte segrete in aumento rispetto al prezzo posto a base d'asta per il Lotto unico. L'aggiudicazione avrà luogo a favore dell'offerente che avrà formulato la migliore offerta valida, superiore all'importo posto a base d'asta.

La gara ufficiosa si svolgerà, ordinariamente, con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta indicato nell'avviso ai sensi dell'art. 73, c.1, lett. c) del R.D.23.5.1924 n. 827. In tal caso sarà considerata valida anche in presenza di una sola offerta.

Non sono previste fasi di rilancio, tranne che nell'ipotesi in cui pervengano due o più offerte eguali o parimenti accettabili: in tal caso, si darà la possibilità del rilancio ai soli soggetti che abbiano presentato le offerte equivalenti mediante la fissazione di un nuovo termine perentorio entro il quale far pervenire la busta contenente la nuova offerta economica in aumento rispetto ai precedenti prezzi offerti.

Si procederà alla vendita alle seguenti condizioni:

1. L'immobile da alienare sarà ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, con i relativi pesi ed oneri, ipoteche se esistenti, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti che non apparenti; lo stato dell'immobile sarà quello risultante dalla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve;
2. il valore dell'immobile è stato determinato al solo scopo della formazione del prezzo a base d'asta, sollevando l'Amministrazione alienante dal fornire garanzia su ogni possibilità di utilizzo e sul futuro valore del bene ceduto;
3. il prezzo di aggiudicazione dovrà essere corrisposto secondo le modalità e nei termini stabiliti dall'art. 4. In assenza di una dilazione espressamente autorizzata dall'Ente, l'intero importo dovrà essere versato prima o contestualmente alla stipula del contratto di compravendita, mediante bonifico bancario;
4. le spese contrattuali, comprese quelle accessorie per imposte, bolli, pubblicità della procedura, etc., saranno interamente poste a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate all'atto della stipula del relativo contratto; l'importo esatto e le modalità di versamento saranno formalizzati all'aggiudicatario in occasione della comunicazione della data fissata per la stipula del contratto;
5. l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dell'immobile; la presentazione di un'offerta implica esplicita accettazione della situazione giuridica, edilizia ed urbanistica in essere in relazione all'immobile per cui viene presentata l'offerta, ed esplicita assunzione di tutti gli eventuali oneri e rischi;
6. per l'unità immobiliare risulta presentata un'istanza di condono edilizio tuttora in corso di definizione. L'attuale destinazione urbanistica e catastale è quella di magazzino e locale di deposito, categoria C/2. L'esito della pratica non è garantito dall'Ente e tutti gli eventuali adempimenti e oneri tecnici, amministrativi ed economici resteranno a esclusivo carico dell'aggiudicatario;
7. l'unità immobiliare è collocata nel piano sottotetto, presenta altezze interne ridotte e versa in condizioni manutentive gravemente compromesse per diffuse infiltrazioni, umidità e degrado generalizzato. Sono necessari rilevanti interventi di recupero, risanamento, impermeabilizzazione e verifica o adeguamento degli impianti, senza che l'aggiudicatario possa avanzare pretese nei confronti dell'Ente;

Art. 2) - TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

Il plico contenente l'offerta dovrà pervenire a mezzo raccomandata del servizio postale, mediante agenzia di recapito autorizzata ovvero a mano, negli orari di apertura al pubblico, previo rilascio di apposita ricevuta, presso **l'Ufficio Protocollo del Comune di Montecorvino Pugliano - Via Roma n.1—Montecorvino Pugliano.**

L'offerta e tutti i documenti di seguito elencati dovranno pervenire, a pena di esclusione dalla gara, entro e non oltre le ore **12:00** del giorno **30/09/2026**, presso il recapito sopraindicato.

Oltre detto termine non sarà valida nessuna altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva ad altra precedente. Entro il termine perentorio di cui sopra possono essere integrate, sostituite o annullate eventuali offerte precedentemente fatte pervenire.



Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo, non dovesse giungere a destinazione in tempo utile.

Il plico, contenente la documentazione di seguito elencata, controfirmato con almeno due firme interessanti i lembi di chiusura, dovrà essere chiuso e sigillato con ceralacca o con una striscia di carta incollata, recare il timbro o le informazioni identificative del concorrente, compreso un indirizzo PEC, e riportare la seguente indicazione: «NON APRIRE - offerta per trattativa privata mediante gara ufficiosa per l'alienazione dell'immobile Parco Verdiana - SUBALTERNO 445 - LOTTO 4 - 1° ESPERIMENTO».

Sul plico, a pena d'esclusione, dovrà essere obbligatoriamente riportata la dicitura «LOTTO UNICO».

Nel plico dovranno essere incluse le seguenti buste, a loro volta sigillate e controfirmate, riportanti all'esterno, rispettivamente, la dicitura: **"BUSTA A - DOCUMENTAZIONE" - "BUSTA B - OFFERTA ECONOMICA"**.

La busta "A - DOCUMENTAZIONE" dovrà contenere:

1. **l'Istanza di ammissione alla gara**, a pena di esclusione, redatta secondo il modello di cui all'Allegato A), debitamente sottoscritta dal concorrente – e timbrata in caso di società -, alla quale deve essere allegata, a pena di esclusione, copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, contenente le seguenti dichiarazioni (successivamente verificabili da questo Ente e rese ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 e nella piena consapevolezza delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato D.P.R., per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci):
 - A. le generalità dell'offerente (nome, cognome, data e luogo nascita, codice fiscale, se trattasi di persona fisica; denominazione, ragione sociale, sede legale, partita I.V.A. e generalità del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza se trattasi di società commerciale);
 - B. che a carico dell'offerente (o nel caso di società o altri Enti a carico del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza) non sono state pronunciate condanne con sentenze passate in giudicato per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione, nonché l'inesistenza di cause ostative di cui al Libro I, Titolo I, Capo II del D.Lgs. 159/2011, comportanti gli effetti di cui all'art. 67 dello stesso Decreto;
 - C. l'insussistenza dello stato di interdizione o di inabilitazione e l'assenza, a proprio carico, di procedimenti in corso per la dichiarazione di uno di tali stati;
 - D. che l'offerente non si trova in stato di liquidazione giudiziale, liquidazione coatta amministrativa o concordato preventivo, né è assoggettato ad altra procedura concorsuale che impedisca di contrattare con la pubblica amministrazione, e che non sono pendenti procedimenti per l'apertura di tali procedure;
 - E. di aver preso piena cognizione, mediante il presente bando, la perizia tecnica e la documentazione allegata nonché, ove effettuato, mediante sopralluogo, dello stato di fatto e di diritto dell'immobile e di accettarlo senza riserve;
 - F. che l'offerente è informato che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito della presente procedura, ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003, come modificato dal D.Lgs. 101/2018;
 - G. l'indicazione «LOTTO UNICO».
2. **la procura speciale notarile in originale o in copia autenticata** (solo nel caso in cui il concorrente partecipi alla gara a mezzo procuratore).

La busta "B - OFFERTA ECONOMICA" dovrà contenere:

1) l'offerta economica, redatta in carta legale (marca da bollo da euro 16,00) e secondo il modello di cui all'Allegato B), riportante:

1. le generalità, il codice fiscale, l'eventuale ragione sociale, il domicilio, il recapito e l'attività dell'offerente;
- la dichiarazione di aver preso cognizione e di accettare tutte le condizioni di vendita riportate nel presente bando e nei relativi allegati;
- l'indicazione, tanto in cifre quanto in lettere, del prezzo offerto, espresso in euro e superiore al prezzo posto a base d'asta dall'Amministrazione comunale;



- la data e la firma dell'offerente e timbro in caso di società;
- indicazione «LOTTO 4»;

2) la cauzione, pari al 10% del prezzo posto a base d'asta e quindi a € 2.220,00, a pena di esclusione, ai sensi dell'art. 47 del R.D. 23.05.1924 n. 827 e dell'art. 8, lettera f), del Regolamento comunale, da costituirsi in una delle seguenti modalità:

1. tramite bonifico da effettuarsi alle seguenti coordinate bancarie:
IBAN: IT 62 B 08378 76260 0000 0012 3506;
1. tramite pagamento PagoPA, secondo le indicazioni fornite dall'Ente;
1. mediante fideiussione bancaria o assicurativa oppure rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'art. 106 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, autorizzato al rilascio di garanzie. La fideiussione deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile e l'operatività entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell'Ente. La garanzia deve avere validità per almeno centottanta giorni dalla data di presentazione dell'offerta, coprire la mancata stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario ed essere svincolata alla sottoscrizione del contratto.

La cauzione sarà restituita ai concorrenti non aggiudicatari dopo l'adozione del provvedimento di aggiudicazione definitiva.

All'offerta economica dovrà essere allegata copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

La procedura di aggiudicazione del contratto sarà esperita ai sensi del Regio Decreto 23 maggio 1924 n. 827 e del Regio Decreto 18 novembre 1923 n. 2440 e ai sensi dell'art. 11, c.2 del Regolamento per l'alienazione degli immobili di proprietà comunale, con ammissione di sole offerte segrete in aumento rispetto al valore posto a base di gara.

Si darà luogo all'aggiudicazione anche nel caso di un solo offerente, la cui offerta sia superiore al prezzo base fissato nel bando di gara.

L'apertura delle offerte avverrà in seduta pubblica il giorno **05/10/2026**, a partire dalle ore **16.00**, presso la sede del Settore Tecnico del Comune di Montecorvino Pugliano, in Via Roma.

In quella sede si procederà alla formazione della graduatoria delle offerte stesse ed alla proclamazione dell'aggiudicatario provvisorio.

Il verbale di gara ha valore provvisorio, essendo subordinata la stipula dell'atto di alienazione al provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte dell'Ente, previa verifica dei requisiti di partecipazione da comprovare a cura dell'aggiudicatario.

Resta inteso che la non veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la non stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, salve comunque le responsabilità penali.

L'Ente in tal caso avrà diritto ad incamerare l'intero deposito cauzionale prestato, salvo comunque il diritto al maggior danno.

Art. 3) - STIPULAZIONE DEL CONTRATTO:

La stipulazione del contratto di compravendita avrà luogo mediante atto pubblico entro e non oltre novanta giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva, fatto salvo quanto previsto dal comma seguente.

Il contratto sarà assoggettato alle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

Il termine di novanta giorni potrà essere prorogato una sola volta e per non più di ulteriori novanta giorni qualora l'acquirente dimostri di aver presentato tempestivamente richiesta di mutuo e la mancata erogazione dipenda da cause non imputabili allo stesso. L'eventuale proroga dovrà essere espressamente autorizzata dall'Ente e non comporterà modifica delle condizioni previste dall'art. 4.

In caso di mancata stipulazione del contratto entro la data sopra indicata, per causa imputabile all'aggiudicatario, l'Ente, ferma restando ogni possibile richiesta di risarcimento del danno, escuterà senza alcuna formalità la cauzione del primo classificato, che si intenderà decaduto dall'aggiudicazione.



In tale caso il Comune di Montecorvino Pugliano potrà, a suo insindacabile giudizio, indire una nuova gara alle stesse condizioni della precedente, ovvero aggiudicare l'immobile all'eventuale soggetto che abbia presentato la seconda migliore offerta purché ritenuta valida e conveniente per l'Ente.

Il Comune di Montecorvino Pugliano si riserva, comunque, in ogni momento della procedura e fino alla stipula del contratto - per motivate ragioni - la facoltà di sospendere e/o non dare ulteriore corso agli atti della procedura di gara e all'aggiudicazione, senza che gli offerenti o l'aggiudicatario possano avanzare alcuna pretesa, né richieste di risarcimento danni, né indennizzi etc., fermo restando l'obbligo alla restituzione delle cauzioni conformemente a quanto disposto nel presente Bando. Gli offerenti non potranno altresì avanzare alcuna pretesa o richieste di risarcimento danni nei confronti del Comune di Montecorvino Pugliano per mancato guadagno e/o per costi sostenuti per la presentazione dell'Offerta.

Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti:

- a) che si trovino in stato di liquidazione giudiziale, liquidazione coatta amministrativa o concordato preventivo, ovvero siano assoggettati ad altra procedura concorsuale che impedisca di contrattare con la pubblica amministrazione;
- b) che si trovino in stato di interdizione giudiziale o legale, di inabilitazione oppure di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- c) per i quali sussistano le cause di divieto, decadenza o sospensione previste dall'art. 67 del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159, e successive modificazioni.

Art. 4) - PAGAMENTI

Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione prima o contestualmente al rogito. Su richiesta motivata dell'aggiudicatario e previa espressa autorizzazione dell'Ente, potrà essere concessa la dilazione prevista dal vigente Regolamento comunale: almeno il 50% del prezzo dovrà essere versato prima o contestualmente alla stipula; il saldo dovrà essere corrisposto entro il termine massimo di centottanta giorni previsto dal Regolamento. Prima o contestualmente al rogito, l'aggiudicatario dovrà consegnare idonea fidejussione bancaria o assicurativa a prima richiesta, di importo pari all'intero saldo residuo e con validità almeno fino al suo integrale pagamento. L'atto di compravendita dovrà indicare scadenza, garanzie e ogni altra condizione autorizzata dall'Ente. Resta fermo il termine per la stipula previsto dall'art. 3.

Art. 5) - INFORMAZIONI GENERALI:

1. La mancata osservanza anche di una sola delle condizioni e prescrizioni su riportate o la mancata presentazione anche di uno solo dei documenti richiesti, comporterà l'esclusione del concorrente dalla gara.
2. L'Amministrazione si riserva di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.
3. **Non saranno ammesse offerte per persone da nominare, né offerte alla pari o in diminuzione sui valori a base d'asta.**
4. La partecipazione alla gara comporta la piena e incondizionata accettazione di tutte le clausole del presente bando e dei relativi allegati, nonché dello stato di fatto e di diritto dell'immobile, come descritto nella perizia tecnica e nella documentazione resa disponibile dall'Ente.
5. Il sopralluogo non è obbligatorio; in considerazione delle caratteristiche e delle condizioni manutentive dell'immobile, è comunque fortemente raccomandato.
6. Il concorrente può richiedere il sopralluogo e la consultazione della documentazione cartacea in atti mediante richiesta scritta trasmessa a mezzo PEC all'indirizzo protocollo.montecorvinopugliano@pec.it.
7. **La richiesta dovrà essere presentata almeno dieci giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.**
8. Il presente bando sarà pubblicato all'Albo pretorio del Comune per un periodo non inferiore a quindici giorni e, per il medesimo periodo, sul sito istituzionale dell'Amministrazione.
9. L'aggiudicazione definitiva e l'accettazione del prezzo offerto sono subordinate all'adozione del competente provvedimento dell'Ente.
10. La procedura è pubblicizzata secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 2, del vigente Regolamento comunale, mediante pubblicazione all'Albo pretorio e sul sito istituzionale dell'Amministrazione.



Comune di
Montecorvino Pugliano
Provincia di Salerno

**SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO
E TUTELA DELL'AMBIENTE**

Tel. 089 8022267 - 089 8022254 | Fax 089 801660

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003, come modificato dal D.Lgs. 101/2018, il trattamento dei dati personali sarà improntato ai principi di liceità, correttezza, trasparenza e tutela della riservatezza. I dati saranno trattati esclusivamente per le finalità connesse alla presente procedura di alienazione.

Responsabile del procedimento: **Ing. Carlo Di Lucia – Responsabile Settore Governo del territorio del Comune di Montecorvino Pugliano**

Dove ottenere ulteriori informazioni e chiarimenti:

SETTORE TECNICO

Responsabile del procedimento: Ing. **Carlo Di Lucia**

Tel. 089.8022261 / 089.8022258

Pec: lavoripubblici.montecorvinopugliano@pec.it

Costituiscono allegati del presente Bando:

1. Modello di istanza di ammissione alla gara;
2. Modello offerta economica;
3. Perizia tecnica di stima del 24 giugno 2026;
4. Elaborato grafico di individuazione del Lotto unico;
5. Visura e planimetria catastale;

Montecorvino Pugliano, lì **19/08/2026**

**Il Responsabile del Settore e del procedimento
Governo del Territorio e Tutela dell'Ambiente
*Ing. Carlo DI Lucia***