



## COMUNE DI CAPRAROLA

Provincia di Viterbo

Via F. Nicolai, 2 - 01032 CAPRAROLA  
C.F. 80003670561 - P.IVA 00203670567

Tel. 0761.64901 - Fax 0761.647865 - Mail: [caprarola.ll.pp@comune.caprarola.vt.it](mailto:caprarola.ll.pp@comune.caprarola.vt.it)

### AREA TECNICA 5

Servizio LL.PP., Manutenzioni, Patrimonio, Agricoltura, Ambiente,  
Protezione Civile e Sicurezza sul Lavoro

^^^^^^^^^^

Addì, 10 luglio 2017  
Prot. n.5956/2017  
Pubblicazione n 828 del 10/07/2017

Allegato "A" (Avviso asta)

## AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

^^^^^^^^^^

### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

- In esecuzione al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per il triennio 2016-2018, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 30.04.2016;
- in esecuzione della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 12.08.2016, dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto "Alienazione terreni Comunali in Loc. Pontone - Le Cese, censiti al Catasto terreni del Comune di Caprarola, foglio 10, particelle ...omissis... 194/215;
- in conformità alle disposizione del Regolamento per la disciplina delle alienazioni dei Beni Immobili Comunali, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 25.03.2015;
- vista la propria Determinazione Comunale n. 551 del 10 luglio 2017 di modalità della vendita dei terreni di proprietà del Comune di Caprarola sito a Caprarola in Loc. Pontone- Le Cese;

### RENDE NOTO

Che il giorno **25 luglio 2017** alle **ore 10:00 per il lotto 1** ed alle **ore 11:00 per il lotto 2**, presso la sede comunale (Ufficio del Sindaco), in Via F. Nicolai 2, dinanzi apposita commissione, avrà luogo l'esperimento di asta pubblica per l'alienazione, con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, ai sensi dell'art. 73 comma 1 lett. c) del R.D. n. 827/1924 e s.m.i., dei sottoelencati immobili di proprietà del Comune di Caprarola, ubicati nel Comune medesimo:

LOTTE	IMMOBILI	PREZZO A BASE D'ASTA
<b>LOTTO 1</b>	- terreno distinto al catasto al foglio <b>10</b> particella <b>194</b> , qualità <i>castagneto da frutto, cl. 2<sup>a</sup>, superficie Ha. 0,91,08</i> , con <i>Reddito Dominicale € 23,52 e Reddito Agrario € 6,12.</i>	<b>€ 41.000,00</b>
<b>LOTTO 2</b>	- terreno distinto al catasto al foglio <b>10</b> particella <b>215</b> , qualità <i>castagneto da frutto, cl. 2<sup>a</sup>, superficie Ha. 9,08,92</i> , con <i>Reddito Dominicale € 234,71 e Reddito Agrario € 61,02.</i>	<b>€ 408.000,00</b>

I PREZZI DEI TERRENI SONO STATI INDIVIDUATI MEDIANTE PERIZIA DELL'UFFICIO TECNICO DEL 05.08.2016.

I terreni verranno ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo, con i relativi pesi ed oneri, servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti che non apparenti; lo stato dei terreni sarà quello risultante dalla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve.

### **Descrizione ed ubicazione dei terreni**

**Lotto 1:** terreno sempre situato a Caprarola in Loc. Pontone- Le Cese, attualmente coltivato a castagneto da frutto e composto da un unico appezzamento identificato al Catasto Terreni di Caprarola al Foglio 10 particella 194 (*derivato dal frazionamento della particella originaria 10; qualità castagneto da frutto, cl. 2<sup>a</sup>, superficie Ha. 0,91,08, con Reddito Dominicale € 23,52 e Reddito Agrario € 6,12*), meglio descritto nella apposita relazione-stima predisposta in data 05.08.2016 dall'Ufficio Tecnico Comunale;

**Lotto 2:** terreno sempre situato a Caprarola in Loc. Pontone- Le Cese, attualmente coltivato a castagneto da frutto e composto da un unico appezzamento identificato al Catasto Terreni di Caprarola al Foglio 10 particella 215 (*derivato dal frazionamento della particella originaria 10; qualità castagneto da frutto, cl. 2<sup>a</sup>, superficie Ha. 9,08,92, con Reddito Dominicale € 234,71 e Reddito Agrario € 61,02*), meglio descritto nella apposita relazione-stima predisposta in data 05.08.2016 dall'Ufficio Tecnico Comunale;

Del presente avviso di gara, comprensivo degli allegati, sarà data conoscenza tramite pubblicazione integrale per GIORNI QUINDICI dal 10 luglio 2017, all'Albo Pretorio informatico del Comune e sul sito internet [www.comune.caprarola.vt.it](http://www.comune.caprarola.vt.it).

Per prendere visione degli atti riguardanti l'asta e per acquisire ogni informazione o effettuare sopralluoghi, gli interessati potranno rivolgersi all'Ufficio Patrimonio presso il settore V° del Comune di Caprarola, nella nota sede di Via Filippo Nicolai n. 2 (2° piano) nei giorni di lunedì, mercoledì e sabato dalle ore 8.30 alle ore 12.00.

#### **1) MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA**

Gli interessati a partecipare all'asta dovranno far pervenire al Comune di Caprarola - Ufficio Protocollo, Via F. Nicolai 2, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 24 luglio 2017, pena esclusione, un plico sigillato con ceralacca o nastro adesivo e controfirmato sui lembi di chiusura dalla stessa persona che sottoscrive l'offerta, riportante all'esterno oltre alle generalità dell'offerente (indirizzo, numero di telefono, e posta mail qualora in possesso), la seguente dicitura "**ASTA PUBBLICA DEL GIORNO 25 luglio 2017 PER L'ALIENAZIONE DEI TERRENI SITI IN CAPRAROLA LOC. PONTONE-LE CESE, con indicazione del lotto per il quale si intende partecipare alla presente asta;**

L'ufficio protocollo osserva il seguente orario: dal lunedì al sabato dalle 8.30 alle 12.00.

Il plico potrà pervenire al Comune di Caprarola a mezzo servizio postale con raccomandata a/r, ovvero a mezzo corriere, ovvero mediante consegna diretta a mano.

A prescindere dalle modalità di inoltro, si precisa che il termine predetto è da considerarsi perentorio (cioè a pena di non ammissione alla gara), non assumendosi l'Amministrazione Comunale alcuna responsabilità ove il plico stesso, anche per cause di forza maggiore, giunga all'Ufficio protocollo oltre detto termine.

Nel plico da presentare dovranno essere incluse due buste separate sigillate con ceralacca o nastro adesivo e controfirmato sui lembi di chiusura dalla stessa persona che sottoscrive l'offerta riportanti all'esterno la dicitura:

Busta "A" – Documentazione -

Busta "B" – Offerta Economica -

**LA BUSTA " A DOCUMENTAZIONE" dovrà contenere, a pena di esclusione, unicamente la seguente documentazione:**

#### **1.1 ISTANZA DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA E CONNESSA DICHIARAZIONE, secondo fac-simile Allegato "A1"**

L'istanza di partecipazione all'asta redatta su carta semplice in lingua italiana, datata e sottoscritta, con firma autografa non autenticata dall'offerente o dal legale rappresentante se trattasi di società o da altra persona avente i poteri di impegnare l'offerente.

In tale domanda dovranno essere indicati, ai sensi del D.P.R 28/12/2000 n. 445, pena l'esclusione:

per le persone fisiche: nome, cognome, luogo e data di nascita domicilio e codice fiscale dell'offerente;

per le società ed Enti di qualsiasi tipo: denominazione o ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, nonché generalità e la relativa qualifica del soggetto che sottoscrive l'istanza;

La domanda dovrà altresì indicare il domicilio, se diverso dalla residenza/sede legale, cui saranno trasmesse le comunicazioni relative all'asta.

#### **1.2 CAUZIONE dell'importo pari al 10% del prezzo a base d'asta, nelle forme di legge, che potrà essere costituita:**

- tramite assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Caprarola;

- oppure con fideiussione bancaria rilasciata da azienda di credito autorizzata a norma di legge o con polizza assicurativa rilasciata da imprese di assicurazione autorizzata a norma di legge. La stessa dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. Tale cauzione dovrà avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

Ai non aggiudicatari la cauzione sarà restituita entro giorni trentacinque dall'aggiudicazione definitiva.

La cauzione prestata mediante assegno circolare all'aggiudicatario verrà introitata dall'Amministrazione a titolo di acconto sul prezzo finale.

Nel caso di costituzione della cauzione mediante fideiussione la stessa sarà restituita previo versamento della corrispondente somma da introitarsi sempre a titolo di acconto sul prezzo, ovvero all'atto del versamento dell'intero importo di acquisto all'atto della stipulazione del contratto.

Si precisa che il deposito cauzionale è infruttifero e che quindi non sono dovuti interessi da parte del Comune.

Non verranno ritenuti idonei, a pena di esclusione dall'asta, depositi cauzionali effettuati in altra forma e cioè tramite contanti, bonifici ecc..

Chiusa la gara il deposito cauzionale sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari, previa esplicita richiesta scritta, a seguito della aggiudicazione definitiva.

La mancata allegazione della cauzione comporterà la non apertura della corrispondente busta contenente l'offerta economica.

### **1.3 DICHIARAZIONE DI PRESA VISIONE IMMOBILE**, secondo fac-simile Allegato "A2"

La dichiarazione dovrà attestare che il concorrente si è recato nei terreni in oggetto e di aver preso visione delle condizioni locali, di tutte le circostanze generali e particolari che giustificano l'offerta che andrà a fare

### **1.4 FOTOCOPIA** di un documento di identità dell'offerente in corso di validità.

### **1.5. (Sole se occorre) PROCURA SPECIALE IN ORIGINALE O COPIA AUTENTICATA.**

**1.6(Solo per offerenti diversi dalle persone fisiche)** Certificato di iscrizione al registro delle imprese, in carta semplice, di data non anteriore ai sei mesi da quella prevista per l'esperimento dell'asta, nel caso di Impresa/società soggetta a iscrizione ovvero, in caso di Ente non iscritto nel medesimo registro copia, non autenticata dell'atto in cui risulti il conferimento dei poteri di rappresentanza al soggetto sottoscrittore dell'offerta.

Ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, i documenti di cui al punto 1.5 possono essere sostituiti da autocertificazione/dichiarazione sostitutiva nella quale siano indicati tutti i dati presenti negli stessi documenti.

**LA BUSTA "B"** dovrà contenere pena esclusione, unicamente la seguente documentazione:

### **1.7 OFFERTA ECONOMICA**, secondo il fac-simile Allegato "B1"

L'offerta dovrà essere redatta in lingua italiana su carta legale o resa legale dal valore corrente (marca da bollo) e sottoscritta con firma non autenticata, leggibile per esteso dall'offerente o da altra persona avente i poteri di impegnare l'offerente, dovrà indicare:

- l'asta cui si riferisce;
- per le persone fisiche: nome, cognome, il luogo di nascita, il domicilio, il codice fiscale dell'offerente;
- per le persone giuridiche (società ed enti di qualsiasi tipo): denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale e la partita IVA, nonché le generalità del soggetto che sottoscrive l'offerta per conto della Società/Ente;
- prezzo di acquisto proposto in Euro, sia in cifre che in lettere.

A tal proposito si rileva che in caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere sarà ritenuta valida l'offerta più vantaggiosa per l'Ente.

Tale offerta, pena esclusione, deve essere chiusa in apposita busta separata e sigillata con ceralacca o nastro adesivo debitamente controfirmata sui lembi di chiusura, nella quale non devono essere inseriti altri documenti.

E' nulla l'offerta priva di sottoscrizione.

## **2) DISCIPLINA DI RIFERIMENTO E METODO DI AGGIUDICAZIONE**

2.1 L'asta pubblica si terrà ai sensi del R.D. n. 827/1924 e s.m.i., con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, secondo le norme dell'art. 73 lett. c) e con le modalità di cui al successivo art. 76 della medesima normativa, vale a dire con aggiudicazione a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa ed il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello fissato nell'avviso d'asta, nonché ai sensi del vigente Regolamento per la disciplina delle alienazioni immobiliari.

2.2 L'asta sarà dichiarata valida anche in presenza di una sola offerta purché il prezzo sia superiore o almeno pari a quello a base d'asta. Sono escluse le offerte in riduzione del prezzo a base d'asta.

2.3 Non saranno ritenute valide offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni salvo che non siano espressamente approvate con apposita postilla dall'offerente.

2.4. Sono ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare secondo le modalità di cui all'art. 81 del R.D. n. 827/1924. Se procuratore, l'offerente, in sede di gara, deve presentare, a pena di esclusione, apposita procura speciale conferita per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da notaio che sarà unita al verbale d'asta anche nel caso di non aggiudicazione.

2.5 L'offerente per persona da nominare deve dichiarare la persona per la quale ha presentato offerta e, questa, deve accettare la dichiarazione o all'atto dell'aggiudicazione provvisoria con la sottoscrizione del verbale o, al più tardi, entro tre giorni, mediante atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata da notaio. In mancanza di ciò, l'offerente è considerato, a tutti gli effetti legali, come aggiudicatario. In ogni caso l'offerente per persona da

nominare, è sempre garante solidale della medesima anche dopo l'accettazione della dichiarazione di cui al precedente periodo. Allorché le offerte sono presentate o fatte an nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate. I depositi eseguiti dall'aggiudicatario rimangono vincolati, nonostante l'offerta sia stata fatta da persona da dichiarare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione.

2.6 Sono ammesse offerte cumulative da parte di due o più offerenti. In tal caso devono osservarsi le seguenti prescrizioni, a pena di esclusione dell'asta:

- le dichiarazioni di cui ai punti 1.1 e 1.3, dovranno essere rese da ciascuno dei concorrenti;
- le fotocopie dei documenti di identità di cui al punto 1.4, dovranno essere presentate in riferimento a ciascuno dei firmatari delle dichiarazioni di cui ai punti 1.1 e 1.3;
- i documenti di cui al punto 1.6. dovranno essere presentati, se uno o più degli offerenti è soggetto diverso da persona fisica, da ciascuno degli interessati;
- l'offerta di cui al punto 1.7 dovrà essere unica e sottoscritta da ciascuno dei concorrenti.

2.7 qualora due o più privati ciascuno pro-quota, intendano acquistare congiuntamente l'immobile, sarà necessario, ove non ci si voglia avvalere di una dichiarazione per ogni offerente con le modalità appena sopra citate in sede di offerta, presentare una procura speciale, conferita per atto notarile (atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata da notaio) che autorizza un unico soggetto a trattare con l'Amministrazione.

2.8. in caso di parità di offerta tra due o più concorrenti si procederà a richiedere offerta migliorativa in busta chiusa a norma dell'art. 77 del R.D. 827/1924. In caso di ulteriore parità si procederà mediante estrazione a sorte.

2.9 L'asta sarà dichiarata deserta qualora non venga presentata almeno una offerta valida.

2.10 In caso di discordanza tra l'offerta indicata in cifre e quella indicata in lettere sarà ritenuta valida e vincolante quella più vantaggiosa per l'Ente.

2.11 Dell'esito della gara verrà redatto regolare verbale. Si procederà all'aggiudicazione definitiva dopo le necessarie verifiche e controlli.

### **3) AVVERTENZE E DISPOSIZIONI VARIE**

3.1 L'asta è pubblica e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni. Sono ammessi a fare eventuali osservazioni i concorrenti ed i legali rappresentanti dei concorrenti, nonché i soggetti muniti di specifica delega loro conferita dagli stessi legali rappresentanti.

3.2 Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente con esclusione per qualsiasi motivo, anche di forza maggiore, delle offerte che non giungano a destinazione in tempo utile, valendo per la gara il solo termine fissato per il recapito stesso.

3.3 Trascorso il termine fissato per la presentazione dell'offerta non verrà riconosciuta valida alcuna altra offerta aggiuntiva o sostitutiva della precedente e non sarà consentita la presentazione di altra offerta in sede di gara.

3.4 Si farà luogo all'esclusione della gara nel caso manchi o risulti incompleto o irregolare alcuno dei documenti richiesti nei punti precedenti.

3.5. Determina l'esclusione della gara il fatto che l'offerta economica non sia nell'apposita busta separata debitamente sigillata con ceralacca o nastro adesivo e controfirmata sui lembi di chiusura.

3.6 L'aggiudicazione in sede di gara si intende provvisoria ed è soggetta alla approvazione del procedimento di gara da parte del competente responsabile del servizio previa acquisizione d'ufficio della documentazione finale comprovante la veridicità delle dichiarazioni del concorrente provvisoriamente aggiudicatario. La mancata produzione delle certificazioni richiedibili per legge nonché le dichiarazioni mendaci daranno luogo alle conseguenze di legge.

3.7 L'offerta vincola il concorrente fin dalla sua presentazione mentre sarà operante nei confronti del Comune solo dopo l'aggiudicazione definitiva.

3.8 Il presente Avviso non vincola l'Amministrazione, la quale si riserva la facoltà di annullarlo o revocarlo, dar corso o meno allo svolgimento dell'asta, prorogare la data, sospendere o aggiornare le operazioni senza che i partecipanti possano avanzare pretese di sorta; niente potrà pretendersi dagli offerenti nei confronti del Comune di Caprarola per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

3.9 Il recesso da parte dell'Amministrazione sarà comunicato all'aggiudicatario a mezzo raccomandata a/r e conseguentemente sarà restituita la cauzione escluso ogni altro indennizzo. Qualora non si addivenga alla stipula del contratto per cause non previste alla data del presente bando dal Comune di Caprarola, L'Ente provvederà alla restituzione della cauzione e l'aggiudicatario non potrà comunque rivendicare diritti o indennizzi di sorta.

3.10 Nel caso in cui l'aggiudicatario risulti, dalle verifiche d'ufficio, non in regola con quanto dichiarato in sede di offerta, ovvero dichiararsi di voler recedere dall'acquisto ovvero non si presenti per la stipula del contratto, l'Amministrazione, a titolo di penale, incamererà la cauzione salvo il risarcimento di eventuali danni che dovessero derivare al Comune dalla inadempienza dell'aggiudicatario. In tale evenienza il Comune si riserva la facoltà di dar corso allo scorrimento della graduatoria nei confronti degli altri offerenti oppure procedere a nuovo incanto.

3.11 Il rifiuto o la mancata presentazione dell'aggiudicatario alla stipula del contratto di compravendita entro il termine concesso comporta la decadenza dell'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione a titolo di caparra ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile, salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni.

3.12 La stipula dell'atto di compravendita sarà effettuata esclusivamente da parte del notaio scelto dall'aggiudicatario.

3.13 La vendita non è soggetta ad IVA.

3.14 Restano a totale carico dell'acquirente tutte le spese concernenti rogito notarile, registrazione, trascrizione ecc.; ogni altra spesa derivante, inerenti e conseguenti la vendita.

3.15 E' prescritto -obbligatoriamente- sopralluogo per la presa visione dei luoghi. Al fine di garantire ai concorrenti uniformità di informazioni e dettagli il sopralluogo potrà essere effettuato con personale dell'ufficio tecnico comunale, previo appuntamento telefonico ai numeri 0761.649036 – 649027 – 649026 – 649038.

La mancanza della dichiarazione di presa visione dei luoghi, costituirà titolo per l'esclusione del concorrente.

3.16 Nulla spetta ai concorrenti a titolo di compenso o rimborso per qualsiasi onere connesso alla partecipazione della gara.

### **Tutela della privacy**

Ai sensi del D. Lgs n. 196/2003 recante "Codice in materia di protezione dei dati personali" si forniscono le informazioni di seguito indicate:

- a) I dati richiesti dal Comune di Caprarola ai concorrenti, sono raccolti per le finalità inerenti la procedura di pubblico incanto per l'alienazione dei terreni comunali siti a Caprarola in Loc. Pontone-Le cese
- b) Il conferimento dei dati richiesti ai concorrenti per l'ammissione alla gara ha natura obbligatoria, poiché un eventuale rifiuto a rendere le dichiarazioni e le documentazioni richieste dalla stazione appaltante comporterà l'esclusione dalla gara medesima;
- c) I dati raccolti potranno essere oggetto di comunicazione ai seguenti soggetti:
  - al personale dipendente del Comune di Caprarola implicato nel procedimento amministrativo o, comunque, in esso coinvolto per ragioni di servizio;
  - a tutti i soggetti aventi titolo, ai sensi della Legge n. 241/1990 e s.m.i. ed ai sensi del D. Lgs 267/2000 e s.m.i.;
  - ai destinatari di comunicazioni e della pubblicità previste dalla legge e regolamenti in materia di procedure ad evidenza pubblica;
- d) Il trattamento dei dati avverrà mediante strumenti, anche informatici, idonei a garantire la sicurezza e la riservatezza, limitatamente e per il tempo necessario agli adempimenti relativi alla procedura di cui all'oggetto, ai sensi del D. Lgs 196/2003;
- e) I dati ed i documenti saranno rilasciati agli organi dell'Autorità Giudiziaria che ne facciano richiesta, nell'ambito del procedimento a carico dei concorrenti;
- f) Il diritto degli interessati alla riservatezza dei dati sarà assicurato in conformità a quanto previsto dagli artt. 7, 8, 9 e 10 del D. Lgs 196/2003 ai quali si fa espresso rinvio;
- g) Il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Caprarola.

L'accesso agli atti dagli interessati è disciplinato dalla legge 241/1990 e s.m.i.

Ai sensi dell'art. 8 legge 241/902 il responsabile del procedimento è il Geom. Morganti Pier Luigi del Settore V – Servizio Patrimonio-

Per ogni eventuale controversia è competente il foro di Viterbo.

Il Responsabile del Servizio Area Tecnica 5  
(Geom. Pier Luigi Morganti)