

AVVISO DI BANDO PUBBLICO
ALIENAZIONE DI QUATTRO LOTTI IMMOBILIARI IN LOCALITA' SANTA LUCIA
DEL COMUNE DI SANTOMENNA 4° ESPERIMENTO

Scadenza giorno 29.10.2026 alle ore 12:00

In esecuzione alla determinazione n. 237 - R.G. del 07.10.2026.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE III - TECNICO

Premesso che :

- i dati ISTAT dell'Andamento demografico della popolazione residente per il Comune di Santomenna, riportati peraltro anche negli elaborati di analisi del nuovo Piano Urbanistico Comunale, evidenziano un costante decremento della popolazione residente negli ultimi 15 anni con una riduzione di oltre il 35% degli abitanti residenti.
- gli stessi dati rimarcano una riduzione di circa il 12% dei nuclei familiari residenti durante lo stesso arco temporale.
- le *Linee programmatiche di mandato 2022 -2027* dell'Amministrazione Comunale definiscono come obiettivi prioritari il completamento dei frazionamenti e accatastamenti degli immobili ricostruiti ex Legge 219/81 per la valorizzazione del patrimonio comunale e la promozione della residenzialità di giovani, nuove famiglie e conseguentemente nuove opportunità socioeconomiche per lo sviluppo dell'intera comunità Sammennese ;

Vista la legge 24 dicembre 1993, n. 560 che all'art.1 che prescrive: *“Sono alloggi di edilizia residenziale pubblica, soggetti alle norme della presente legge, quelli acquisiti, realizzati o recuperati, ivi compresi quelli di cui alla legge 6 marzo 1976, n. 52, a totale carico o con concorso o con contributo dello Stato, della regione o di enti pubblici territoriali.....”*

Visto l'art. 12 comma 2 della legge n°127 del 15 maggio 1997 che prescrive : *“I comuni e le province possono procedere alle alienazioni del proprio patrimonio immobiliare anche in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909, n. 454, e successive modificazioni, nonchè alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile. A tal fine sono assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, da definire con regolamento dell'ente interessato.”*

Visto il *Regolamento delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare* del Comune di Santomenna approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 30 del 30.12.2024;

Considerato che il Consiglio Comunale, facendo seguito alla deliberazione n. 11 del 20.05.2025 (di modifica ed integrazione al *Piano di Alienazioni immobiliari per il triennio 2025/2027 – indirizzi al Settore Tecnico*) con cui si dava mandato al Responsabile del Settore Tecnico alla predisposizione di una proposta di procedura di alienazione degli immobili modificando il Piano delle alienazioni e

valorizzazioni-anno 2025;

Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n.21 del 28-07-2025 di **Approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni 2025/2027 (ai sensi art.58. D.L. del 25/06/2008 n.112, con modificazioni dalla Ln.133/2008)** con la quale si procedeva all'aggiornamento del Piano di alienazione e valorizzazione.

Viste le valutazioni estimative del 10.07.2025 redatte dal Responsabile del Settore Tecnico - Servizio Patrimonio ing. Pierangelo Manginelli con cui si individuavano i più probabili valori di mercato dei beni comunali oggetto di vendita identificati presso l'Agenzia del Territorio foglio 6 particella n°299 sub 3,4,5 e 7, 8, 9 e particella n°300 sub 3,4,5 e 7, 8, 9 del catasto edilizio urbano.

Preso atto della Delibera di Consiglio Comunale n°24 del 29.12.2025 **Piano delle alienazioni e valorizzazioni 2025/2027 (art.58. D.L. del 25/06/2008 n.112, con modificazioni dalla Ln.133/2008 – Rettifica errore materiale** con la quale si riapprovava il Piano di alienazione con l'inserimento corretto degli immobili comunali da alienare specificati nella tabella di seguito:

Titolarità	Tipologia	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Valore stimato €
1000/1000	Abitazione	Loc. Santa Lucia	6	299	3	A/3	67.000
1000/1000	Autorimessa	Loc. Santa Lucia	6	299	4	C/6	8.500
1000/1000	Deposito	Loc. Santa Lucia	6	299	5	C/2	15.000
1000/1000	Abitazione	Loc. Santa Lucia	6	299	7	A/3	67.000
1000/1000	Autorimessa	Loc. Santa Lucia	6	299	8	C/6	8.500
1000/1000	Deposito	Loc. Santa Lucia	6	299	9	C/2	15.000
1000/1000	Abitazione	Loc. Santa Lucia	6	300	3	A/3	56.500
1000/1000	Autorimessa	Loc. Santa Lucia	6	300	4	C/6	8.000
1000/1000	Deposito	Loc. Santa Lucia	6	300	5	C/2	14.500
1000/1000	Abitazione	Loc. Santa Lucia	6	300	7	A/3	56.500
1000/1000	Autorimessa	Loc. Santa Lucia	6	300	8	C/6	8.000
1000/1000	Deposito	Loc. Santa Lucia	6	300	9	C/2	15.000

Richiamata la determinazione del Responsabile del Settore Tecnico n. 43 del 29-04-2026 con la quale si approvava lo *Schema di bando d'asta pubblica per l'alienazione di quattro lotti immobiliari in località Santa Lucia del Comune di Santomenna*.

Vista la Determinazione del Responsabile del Settore III Tecnico - Servizio Patrimonio n. 237 del 07.10.2026 con la quale è stato approvato il **VERBALE ASTA PUBBLICA DESERTA - BANDO ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI IMMOBILI IN LOCALITA' SANTA LUCIA DEL COMUNE DI SANTOMENNA – 3° ESPERIMENTO** in quanto non sono pervenute offerte entro il termine delle ore 12 del giorno 2 Settembre 2026 come indicato nel bando pubblicato sul sito del Comune di Santomenna.

Considerato l'art. 9 del Regolamento di Alienazione del Comune di Santomenna approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 30 del 30.12.2024 che stabilisce :

'Qualora la prima asta vada deserta, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di indirne una successiva riducendo il prezzo fino ad un massimo del 10%.

Se anche il secondo incanto va deserto, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere all'indizione di un terzo esperimento pubblico riducendo il prezzo originario fino ad un massimo del 20% ovvero di procedere a trattativa privata.'

RENDE NOTO

che il giorno **29 ottobre 2026** alle ore **16.00**, avrà luogo presso l'**Aula Consiliare del Comune di Santomenna**, il **QUARTO ESPERIMENTO DI ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI IMMOBILI IN LOCALITA' SANTA LUCIA DEL COMUNE DI SANTOMENNA** con il sistema delle offerte segrete ai sensi degli artt. 73, lett. 3) e 76, commi 1 e 2, del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta ribassato di un ulteriore 10 % ai sensi dell'art.9 del Regolamento Comunale, integrato con un sistema di criteri qualitativi sociali al fine di perseguire gli obiettivi enunciati in premessa del presente bando.

Tutta la documentazione è reperibile sul sito internet del Comune <http://www.comune.santomenna.sa.it> .

I concorrenti potranno rivolgere richieste di chiarimenti sulla procedura di gara al SETTORE III Tecnico - Servizio Patrimonio **esclusivamente** via posta elettronica e-mail: protocollo@comune.santomenna.sa.it - P.E.C.: protocollo.santomenna@asmepec.it.

N.B. Non verranno prese in considerazione richieste di chiarimento effettuate con modalità differenti da quelle precedentemente indicate.

Le richieste di chiarimenti saranno riscontrate per iscritto direttamente al richiedente con la medesima procedura da egli utilizzata e, se di interesse generale, saranno pubblicate sul sito internet del Comune

nella sezione bandi di gara.

Ai sensi della della legge 241/1990 e s.m.i. si rende noto che il Responsabile Unico del procedimento è l'ing. **Pierangelo Manginelli**.

PERTANTO , per le motivazioni indicate in premessa alla quali espressamente si rinvia e che formano parte integrante del presente provvedimento, è

INDETTO

**BANDO PER L'ALIENAZIONE DI QUATTRO LOTTI IMMOBILIARI IN LOCALITA' SANTA LUCIA DEL COMUNE DI SANTOMENNA
4° ESPERIMENTO**

ARTICOLO 1 - OGGETTO DEL BANDO E DESCRIZIONI DEGLI IMMOBILI

Il presente bando ha per oggetto l'alienazione di n. 4 (quattro) lotti immobiliari da cedere separatamente. Ogni uno dei lotti da alienare è formato da un'abitazione civile, da una autorimessa e da un locale deposito. Le caratteristiche dei quattro lotti oggetto del bando, costituiti ai sensi dell'articolo 5 del **Regolamento delle Alienazioni e Valorizzazioni del Patrimonio Immobiliare del Comune di Santomenna approvato** con Delibera del Consiglio Comunale n° 30 del 30.12.2024 e raggruppati in base al valore economico, sono riportate nelle successive tabelle.

GRUPPO A

LOTTO n.1 – Gruppo A									
Titolarità	Tipologia	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Sup.Catastale	Valore Stimato € (ridotto del 30%)	Attuale utilizzo
1000/1000	Appartamento	Loc. Santa Lucia s.n.c., piani Terra - 1-2	6	299	3	A/3	130 mq.	46.900	Libero
1000/1000	Autorimessa	Loc. Santa Lucia s.n.c. piano Terra	6	299	4	C/6	27 mq	5.950	Libero
1000/1000	Deposito	Loc. Santa Lucia s.n.c piano Terra.	6	299	5	C/2	40 mq	10.500	Libero
Prezzo totale a base d'asta : 63.350 euro (sessantatremilatrecentocinquanta euro)									

LOTTO n.2 – Gruppo A									
Titolarità	Tipologia	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Sup.Catastale	Valore Stimato €(ridotto del 20%)	Attuale utilizzo
1000/1000	Appartamento	Loc. Santa Lucia s.n.c., piani Terra - 1-2	6	299	7	A/3	129 mq.	46.900	Libero
1000/1000	Autorimessa	Loc. Santa Lucia s.n.c. piano Terra	6	299	8	C/6	27 mq	5.950	Libero
1000/1000	Deposito	Loc.Santa Lucia s.n.c piano Terra.	6	299	9	C/2	40 mq	10.500	Libero

Prezzo totale a base d'asta : 63.350 euro (sessantatremilatrecentocinquanta euro)

GRUPPO B

LOTTO n.3 – Gruppo B									
Titolarità	Tipologia	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Sup.Catastale	Valore Stimato €(ridotto del 20%)	Attuale utilizzo
1000/1000	Appartamento	Loc. Santa Lucia , piani Terra -1-2	6	300	3	A/3	110 mq.	39.550	Libero
1000/1000	Autorimessa	Loc.Santa Lucia piano Terra	6	300	4	C/6	24 mq	5.600	Libero
1000/1000	Deposito	Loc. Santa Lucia s.n.c piano Terra.	6	300	5	C/2	38 mq	10.150	Libero
Prezzo totale a base d'asta : 55.300 euro (cinquantacinquemilatrecento euro)									

LOTTO n.4 – Gruppo B									
Titolarità	Tipologia	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Sup.Catastale	Valore Stimato €(ridotto del 20%)	Attuale utilizzo
1000/1000	Appartamento	Loc. Santa Lucia s.n.c., piani Terra - 1-2	6	300	7	A/3	110 mq.	39.550	Libero
1000/1000	Autorimessa	Loc. Santa Lucia s.n.c. piano Terra	6	300	8	C/6	25 mq	5.600	Libero
1000/1000	Deposito	Loc. Santa Lucia s.n.c piano Terra.	6	300	9	C/2	38 mq	10.500	Libero
Prezzo totale a base d'asta : 55.650 euro (cinquantacinquemilaseicentocinquanta euro)									

Gli immobili elencati nel presente bando sono liberi da cose e persone. L'alienazione si intende a corpo, nello stato di fatto e di diritto esistente al momento della gara, con tutte le servitù attive e passive, note ed ignote, apparenti e non, continue e discontinue, con tutti i diritti, ragioni e pertinenze, eccezioni, oneri quali posseduti dall'Ente in forza dei suoi titoli di proprietà. L'immobile è garantito libero da ipoteche e di trascrizioni pregiudizievoli.

Per una descrizione più dettagliata degli immobili oggetto di asta:

- fare riferimento alle *schede valutative* allegate al presente bando e caricate sul sito del Comune di Santomena:
- visionare la documentazione depositata presso il Settore Tecnico – Servizio Patrimonio Comunale, situato al pian terreno del Comune di Santomena Piazza Municipio 1.

ARTICOLO 2 - REQUISITI NECESSARI PER LA PARTECIPAZIONE AL BANDO

Per partecipare alla procedura d'asta, gli offerenti devono essere in possesso dei seguenti requisiti, da

attestarsi con dichiarazione da rendersi ai sensi del D.P.R. 445/2000 come da modello allegato al presente bando:

- a) Non sussistere, a proprio carico cause di divieto previste dal D.Lgs. 159/2011 (antimafia);
- b) Non essere interdetto, inabilitato o fallito o sottoposto ad altra procedura concorsuale e non avere in corso procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati;
- c) Non sussistere, a proprio carico, condanne o altri provvedimenti che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- d) Non essere tra i dipendenti del Comune di Santomenna coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisionale in merito, che abbiano esercitato funzioni nell'ambito della formazione del valore del bene e delle relative procedure di vendita;
- e) Non partecipare per conto di persone giuridiche (società, enti, associazioni, cooperative etc.etc)

I partecipanti all'asta pubblica potranno concorrere per l'acquisto di un solo lotto esprimendo una **preferenza principale** per uno dei GRUPPI di lotti (A o B). Inoltre i partecipanti all'asta potranno eventualmente indicare una **preferenza secondaria** per l'altro gruppo (A o B) nell'eventualità non siano stati assegnati in prima istanza tutti i lotti.

I modelli di domanda di partecipazione, di autocertificazione e per la presentazione dell'offerta economica sono disponibili sul sito internet del Comune di Santomenna <http://www.comune.santomenna.sa.it>.

ARTICOLO 3 - MODALITA' DI PARTECIPAZIONE AL BANDO

Le domande di partecipazione, pena l'esclusione dalla procedura, dovranno essere formulate secondo le modalità di seguito indicate e dovranno pervenire, ad esclusivo rischio del mittente, entro le ore **12:00 del giorno 29 Ottobre 2026** consegnate a mano presso l'Ufficio Protocollo situato a piano terra del Comune oppure a mezzo di raccomandata del servizio postale, posta celere, mediante agenzia di recapito, indirizzata al Settore Tecnico – Servizio Patrimonio del Comune di Santomenna – Piazza Municipio n°1 CAP 84020.

I giorni e l'orario di apertura dell'Ufficio Protocollo è il seguente:

dal lunedì al venerdì orario 8.30 – 13.30.

I plichi indirizzati al Responsabile del Settore Tecnico – Servizio Patrimonio, dovranno essere idoneamente sigillati con ceralacca o con nastro adesivo e controfirmati sui lembi di chiusura;

dovranno recare all'esterno oltre all'intestazione del mittente e l'indirizzo dello stesso, la seguente dicitura: **“ASTA per l'alienazione di quattro lotti immobiliari in località Santa Lucia del Comune di Santomenna – Esperimento n.4”** seguendo le indicazioni dello *Schema plico* allegato al presente bando e scaricabile dal sito del Comune di Santomenna.

I plichi dovranno contenere solo tre (3) buste. Le tre buste dovranno essere a loro volta sigillate con ceralacca o con nastro adesivo e controfirmate sui lembi di chiusura, e dovranno recare l'indicazione del mittente e l'oggetto dell'avviso seguendo le indicazioni dello *Schema plico* allegato al presente bando e scaricabile dal sito del Comune di Santomenna.

La **Busta A** dovrà contenere la seguente documentazione:

- la DOMANDA DI PARTECIPAZIONE in carta libera resa secondo il *modello di partecipazione* appositamente predisposto dal Comune ed allegato al presente bando e scaricabile dal sito del Comune di Santomenna, corredato da fotocopia di un documento di riconoscimento in corso di validità del dichiarante. Nella DOMANDA DI PARTECIPAZIONE dovrà essere ben specificato solo il Gruppo di lotti (A o B) per il quale si intende partecipare come preferenza principale.
- DICHIARAZIONE di impegnarsi a stabilire la propria residenza (ed eventualmente dei componenti del nucleo familiare dichiarati ai fini dell'ottenimento del punteggio relativo ai criteri sociali) presso la civile abitazione costituente il lotto assegnato entro un termine di trenta (30) giorni dalla stipula del contratto di vendita, pena la revoca dell'assegnazione.
- la DICHIARAZIONE di *essere in possesso di tutti i requisiti per la partecipazione all'asta* in formato di autocertificazione, ex D.P.R. n. 445 del 28.12.2000, resa secondo il modello appositamente predisposto dal Comune allegato al presente bando e scaricabile dal sito del Comune di Santomenna, corredato da fotocopia di un documento di riconoscimento in corso di validità del dichiarante.
- la DICHIARAZIONE di *accettazione delle modalità di restituzione del Deposito Cauzionale infruttifero* resa secondo il modello appositamente predisposto dal Comune allegato al presente bando e scaricabile dal sito del Comune di Santomenna, corredato da fotocopia di un documento di riconoscimento in corso di validità del dichiarante;
- la DICHIARAZIONE di *Avvenuto sopralluogo* in formato di autocertificazione, ex D.P.R. n. 445 del 28.12.2000, resa secondo il modello appositamente predisposto dal Comune allegato al presente bando e scaricabile dal sito del Comune di Santomenna, corredato da fotocopia di un documento di riconoscimento in corso di validità del dichiarante.

N.B. E' possibile eseguire il sopralluogo, tassativamente, entro il 12.10.2026, negli orari di apertura al pubblico, previa richiesta da inviare esclusivamente via posta elettronica e-mail: protocollo@comune.santomenna.sa.it - oppure a mezzo P.E.C.: protocollo.santomenna@asmepec.it .

- la DICHIARAZIONE di *consenso al trattamento di dati personali comuni e sensibili* in formato di autocertificazione, ex D.P.R. n. 445 del 28.12.2000, resa secondo il modello appositamente predisposto dal Comune allegato al presente bando e scaricabile dal sito del Comune di Santomena, corredato da fotocopia di un documento di riconoscimento in corso di validità del dichiarante;

Tutta la documentazione deve essere compilata in ogni parte e firmata dal partecipante pena l'esclusione della documentazione.

La **Busta B** dovrà contenere la seguente documentazione:

- copia CERTIFICATO DELLO STATO DI FAMIGLIA del partecipante valido (eventuale);
- copia CERTIFICATO INPS disabilità art. 3, comma 3, della Legge 104/1992 di una persona appartenente al nucleo familiare (eventuale);
- copia del CONTRATTO DI LOCAZIONE (eventuale) residenziale intestato al partecipante o ad uno dei componenti del nucleo familiare dichiarato ai fini dell'attribuzione del punteggio sociale e che intendono stabilire la residenza presso l'abitazione assegnata;
- la DICHIARAZIONE (eventuale) che i componenti del nucleo familiare *Non sono proprietari a titolo esclusivo sul territorio nazionale di abitazioni*. La dichiarazione sarà resa in formato di autocertificazione, ex D.P.R. n. 445 del 28.12.2000, secondo il modello appositamente predisposto dal Comune allegato al presente bando e scaricabile dal sito del Comune di Santomena, corredato da fotocopia di un documento di riconoscimento in corso di validità del dichiarante;

Tutta la documentazione deve essere compilata in ogni parte e firmata dal partecipante pena l'esclusione della documentazione.

La **Busta C** dovrà contenere la seguente documentazione:

- copia della documentazione attestante il DEPOSITO CAUZIONALE infruttifero del 10% del prezzo offerto per uno dei Gruppo di lotti (A o B): il deposito cauzionale potrà essere

effettuato con Assegno Circolare intestato a Comune di Santomena - Codice Fiscale 82001530656; in alternativa il deposito cauzionale potrà essere costituito anche mediante fidejussione bancaria o mediante polizza fidejussoria assicurativa o equipollenti con durate non inferiore a 6 mesi. L'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di accettazione definitiva delle fidejussioni o polizze presentate per il Deposito Cauzionale.

Il mancato versamento del deposito cauzionale è motivo di esclusione.

- OFFERTA ECONOMICA in carta semplice secondo il modello appositamente predisposto dal Comune allegato al presente bando e scaricabile dal sito del Comune di Santomena, corredato da fotocopia di un documento di riconoscimento in corso di validità del dichiarante;

Tutta la documentazione deve essere compilata in ogni parte e firmata dal partecipante pena l'esclusione della documentazione.

La mancata presentazione della documentazione prevista nelle Buste A - B - C sarà motivo di esclusione.

E' ammessa la partecipazione al bando per procura, salvo presentazione di procura speciale allegata alla domanda di partecipazione presente in BUSTA A.

ARTICOLO 4 - CRITERI DI ASSEGNAZIONE DEI PUNTEGGI

L'Amministrazione Comunale, ferma restando la necessità di valorizzare il patrimonio immobiliare del Comune, ravvisa un preminente interesse pubblico nel favorire il ripopolamento del centro urbano e il sostegno ai giovani nuclei familiari così come meglio specificato in premessa del presente bando. Pertanto, in merito alla determinazione delle graduatorie di assegnazione dei lotti in alienazione, verranno considerati sia un criterio economico riferibile all'offerta di rialzo sul prezzo a base d'asta, sia un criterio sociale, riferibile alle caratteristiche socioeconomiche del nucleo familiare dell'offerente. Il punteggio in graduatoria sarà attribuito assegnando un peso proporzionale sia a requisiti di carattere sociale – sia al criterio economico, al fine di promuovere l'insediamento di nuovi residenti e la rivitalizzazione del territorio.

L'assegnazione dei lotti posti a bando verrà effettuata in base all'ottenimento del maggiore punteggio su una scala di cento punti ottenuto come illustrato di seguito:

- punteggio ottenibile per la valutazione dei criteri sociali determinato dal contenuto della BUSTA B (70 punti max);
- punteggio ottenibile in base all'offerta di rialzo del prezzo a base d'asta determinato dal contenuto della BUSTA C (30 punti max);

Il punteggio totale attribuibile dalla valutazione degli elementi presentati dal partecipante al bando sono riportati nella seguente tabella:

Criterio economico		
Rialzo del prezzo (Rispetto alla base d'asta)	30 max	
Criteri sociali		
Il partecipante o gli appartenente al nucleo familiare che stabiliranno residenza nel lotto assegnato, non risultano proprietari a titolo esclusivo di abitazioni sul territorio nazionale	15	70 max
Il partecipante, o appartenente al nucleo familiare che stabilirà residenza nel lotto assegnato, titolare di contratto di locazione della abitazione nella quale si risiede alla data di pubblicazione del presente bando.	15	
Coppia Under 40 (Coniugati/Uniti/Conviventi L.76/16)	15	
Figli conviventi nello stesso nucleo familiare	15	
Persona con disabilità nel nucleo familiare (L.104/92 art.3 comma 3)	10	
TOTALE	100	

In particolare si è scelto di determinare il punteggio scaturito dalla **valutazione dell'offerta economica** (max 30 punti) con il metodo della formula **non lineare** (ai sensi dell'art. 2-bis dell'Allegato I.13 al D.Lgs. 36/2023) come indicato nei seguenti punti:

1. Il coefficiente di non linearità (alfa) scelto dall'Amministrazione Comunale è uguale a 0,2 (zero virgola due)

$$\alpha=0,2 \text{ (coefficiente di non linearità)}$$

2. Determinazione degli importi dei soli rialzi sul prezzo a base d'asta. A tutte le singole offerte pervenute per quello specifico Gruppo di lotti (A o B) verranno detratti l'importo della base d'asta.

$$Ri = \text{singolo rialzo offerto}$$

(valore della singola offerta a cui sottrarre il prezzo a base d'asta stabilita dall'Ente)

3. Calcolo del rialzo medio

$$Rmed = \text{Rialzo medio}$$

(sommando tutti i rialzi offerti e dividendo per il numero di offerte)

4. Saranno attribuiti **50 punti** a tutti i rialzi maggiori/uguali di **Rmed**
5. Per l'attribuzione degli altri punteggi riferibili ai **Rialzo offerta < Rmed** si applica la formula

Punteggio = (R_i / R_{med}) elevato al coefficiente $\alpha=0,2$. Successivamente moltiplicare per il punteggio massimo attribuibile per il criterio economico **30**.

Tabella di simulazione per l'applicazione della <u>formula non lineare</u> Esempio punteggio relativo all'offerta economica				
N. protocollo offerta	Offerta economica GRUPPO A	Rialzo (R_i)	Rialzo medio (R_{med})	Punteggio attribuibile
1/2026	euro	5000	2600	30 (vedi punto 4)
2/2026	euro	4000		30 (vedi punto 4)
3/2026	euro	3000		30 (vedi punto 4)
4/2026	euro	2000		28,46 (vedi punto 5)
5/2026	euro	1500		26,87 (vedi punto 5)
6/2026	euro	100		15,36 (vedi punto 5)

ARTICOLO 5 - PROCEDURA PER L'ALIENAZIONE

L'alienazione dei quattro lotti immobiliari così come identificati all'articolo 1 verrà esperita con le modalità di ASTA PUBBLICA come indicato nel presente bando, con il sistema delle offerte segrete, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, ai sensi degli artt. 73, lett. 3) e 76, commi 1 e 2, del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, integrato con un sistema di criteri qualitativi sociali al fine di perseguire gli obiettivi enunciati in premessa del presente bando.

Nella gara si procederà come da seguente sequenza:

1. Verranno aperti i singoli plichi secondo il numero di protocollo di arrivo;
2. Aperto il plico si procederà all'apertura della **BUSTA A** con i contenuti elencati all'art. 3 del presente bando. Se tale documentazione sarà ritenuta corretta il concorrente è ammesso alla seconda parte della gara. Ogni concorrente quindi in ordine di protocollo dovrà superare questa procedura e la sua ammissione sarà verbalizzata così come una eventuale esclusione. Successivamente si procederà per i soli concorrenti risultati ammessi e sempre procedendo in ordine di protocollo assegnato all'arrivo delle buste.

L'Amministrazione comunale si riserva di verificare la veridicità delle dichiarazioni presentate ed i requisiti generali di partecipazione.

3. Si procederà all'apertura della **BUSTA B** con i contenuti elencati all'art. 3 del presente bando. Le dichiarazioni contenute nelle Busta B daranno luogo all'attribuzione di un punteggio per ciascuno dei concorrenti.

L'Amministrazione comunale si riserva di verificare la veridicità delle dichiarazioni presentate ed i requisiti generali di partecipazione.

4. Si procederà all'apertura della **BUSTA C** con i contenuti elencati all'art. 3 del presente bando.

Controllata la regolarità delle documentazioni contenute nella busta C si procederà alla valutazione delle offerte economiche, determinate secondo lo schema delle offerte segrete in aumento del prezzo di base ai sensi dell'art. 73 lettera c del R.D. n°827 del 23.05.1924 e succ. m. ed int. Le offerte contenute nella Busta C daranno luogo all'attribuzione di un punteggio per ciascuno dei concorrenti.

L'Amministrazione comunale si riserva di verificare la veridicità della documentazione presentata, la legittimità degli atti e la convenienza delle offerte.

5. Saranno stilate due graduatorie relative ai due differenti Gruppi di lotto (Gruppo A e Gruppo B) sommando i punteggi attribuiti ad ogni partecipante per la Busta B e la Busta C.

Graduatoria Gruppo A (lotto n.1 e n.2)		
nominativo	punteggio	n. protocollo istanza
Partecipante primo classificato	<i>Punteggio attribuito come in tabella di simulazione + punteggio sociale</i>	
Partecipante secondo classificato	<i>Punteggio attribuito come in tabella di simulazione + punteggio sociale</i>	
Etc etc		

Il partecipante classificato al primo posto per il Gruppo di lotti A) avrà diritto di scelta del numero di lotto (n.1 o n.2) per cui ha partecipato. Il concorrente classificato al secondo posto potrà scegliere se acquistare il lotto rimanente appartenente al medesimo gruppo di A o rinunciare. In caso di rinuncia verrà restituito il deposito cauzionale secondo le disposizioni del presente bando e si procederà con l'avanzamento della graduatoria per il terzo classificato e così via.

Graduatoria Gruppo B (lotto n.3 e n.4)		
nominativo	punteggio	n. protocollo istanza
Partecipante primo classificato	<i>Punteggio attribuito come in tabella di simulazione + punteggio sociale</i>	
Partecipante secondo classificato	<i>Punteggio attribuito come in tabella di simulazione + punteggio sociale</i>	
Etc etc		

Per l'assegnazione degli immobili riferibili al Gruppo B si procederà così come sopra in ordine di graduatoria.

L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta ritenuta valida. Le offerte economiche si intendono al rialzo rispetto alla base d'asta, offerte in ribasso non saranno prese in considerazione.

In caso di stesso punteggio nelle graduatorie si procederà ai sensi dell'art.77 del R.D. 827/1924.

Qualora uno o più lotti non risulteranno assegnati si procederà alla definizione di ulteriori graduatorie (per il Gruppo A eventualmente non assegnato e per il Gruppo B eventualmente non assegnato) riservate ai partecipanti all'asta non assegnatari di un lotto e che hanno indicato una preferenza secondaria con relativa offerta. Per la determinazione di tali graduatorie sarà valida la documentazione già presentata in BUSTA A ed in BUSTA B e si farà riferimento alle offerte presentate in BUSTA C per la sola preferenza secondaria. In caso di necessità l'Amministrazione prevede la possibilità di un'eventuale integrazione del deposito cauzionale da parte degli interessati ai lotti non assegnati con la definizione delle graduatorie riferibili alle offerte primarie: entro 7 (sette) giorni dalla definizione delle graduatorie riferibili alle preferenze secondarie i partecipanti interessati dovranno integrare il deposito cauzionale con le stesse modalità indicate all'art.3 del presente bando. A seguito dell'eventuale integrazione saranno definite le graduatorie per i lotti non assegnati in prima istanza.

Graduatoria Gruppo A (lotto non assegnato)		
nominativo	punteggio	n. protocollo istanza
Partecipante primo classificato preferenza secondaria	<i>Punteggio attribuito come in tabella di simulazione + punteggio sociale</i>	
Partecipante secondo classificato	<i>Punteggio attribuito come in tabella di simulazione + punteggio sociale</i>	
Etc etc		

Graduatoria Gruppo B (lotto non assegnato)		
nominativo	punteggio	n. protocollo istanza
Partecipante primo classificato preferenza secondaria	<i>Punteggio attribuito come in tabella di simulazione + punteggio sociale</i>	
Partecipante secondo classificato	<i>Punteggio attribuito come in tabella di simulazione + punteggio sociale</i>	
Etc etc		

In caso di stesso punteggio nelle graduatorie si procederà ai sensi dell'art.77 del R.D. 827/1924.

Dopo la pubblicazione dell'aggiudica definitiva la restituzione del Deposito Cauzionale avverrà con la restituzione dell'Assegno Circolare intestato all'Ente o svincolo di polizza fidejussoria, nessun interesse sarà dovuto.

ARTICOLO 6 - AGGIUDICAZIONE E STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENTIDA

Nel giorno, nel luogo e nell'ora indicato all'art. 3 del presente avviso si procederà pubblicamente all'apertura delle buste. L'aggiudicazione provvisoria non è titolo idoneo al perfezionarsi del contratto di vendita. L'aggiudicazione definitiva avverrà a seguito dell'approvazione degli uffici comunali

delle risultanze verbalizzate dal RUP che ha condotto le operazioni di gara e resta subordinata alla verifica delle dichiarazioni relative al possesso dei requisiti di carattere generale e alla veridicità della documentazione presentata. Trascorsi i termini di legge, si darà comunicazione formale dell'aggiudicazione definitiva.

Il versamento del prezzo dovrà avvenire in unica soluzione tramite bonifico bancario prima della stipula del contratto di vendita. La stipula dell'atto pubblico di vendita, dovrà avvenire entro 60 (sessanta) giorni dalla data della determinazione di aggiudica, salvo il verificarsi di eventuali impedimenti manifestantesi dopo la data di aggiudica e comunicati prontamente dalle parti per stabilire una nuova data per la stipula dell'atto pubblico di vendita.

La data ed il luogo di stipula saranno indicati dal notaio prescelto dall'acquirente e comunicati all'Amministrazione Comunale venditrice con preavviso non inferiore a giorni 10 (dieci).

Gli oneri relativi alla procedura di vendita saranno ad esclusivo carico degli aggiudicatari, in particolare:

- le spese d'asta (bolli, diritti di segreteria, ecc;)
- le spese di pubblicità della gara sostenute (avvisi, pubblicazioni, ecc.);
- le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamenti, aggiornamento catastale, perizie, Ape, ecc.);
- le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, ivi incluse le spese notarili;

Non si darà luogo alla restituzione del deposito a garanzia nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, salvo legittimo e motivato impedimento, non intenda stipulare il contratto di vendita ovvero non si presenti per il relativo rogito.

ARTICOLO 7 - CAUSE DI ESCLUSIONE

Oltre che nelle ipotesi di esclusione dalla gara innanzi previste nel bando, saranno esclusi coloro:

- a) che presentino l'offerta oltre il termine ultimo;
- b) le cui offerte non siano confezionate con le modalità previste dal presente bando;
- c) che presentino offerte condizionate, o espresse in modo indeterminato o per persona da nominare, ovvero in diminuzione rispetto all'importo a base d'asta ovvero non sottoscritte dal concorrente;
- d) che presentino la documentazione amministrativa priva di una delle dichiarazioni sostitutive o autocertificazioni prescritte nel bando;
- e) che presentino dichiarazioni sostitutive o autocertificazioni prive anche solo di uno dei dati / informazioni previsti nel bando o negli allegati modelli ovvero dichiarazioni non sottoscritte dal soggetto che ne ha titolo;
- f) che non corredino la domanda di partecipazione da copia fotostatica di documento di riconoscimento del sottoscrittore;

- g) che non alleghino la procura speciale qualora la documentazione presentata sia sottoscritta da un procuratore;

ARTICOLO 8 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE n. 679/2016 e del D.lgs. 196/2003 s.m.i., si informa che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa, nel rispetto dei principi di correttezza, liceità e trasparenza.

Santomenna, data del protocollo

Il Responsabile del Settore Tecnico – Servizio Patrimonio
F.to Ing. Pierangelo Manginelli