

## COMUNE DI NAPOLI

DIREZIONE CENTRALE PATRIMONIO E LOGISTICA

SERVIZIO DEMANIO E PATRIMONIO

### PROGRAMMA DI DISMISSIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE

#### DISCIPLINARE DI ASTA PUBBLICA

##### **1. PREMESSA E OGGETTO DELLE ASTE**

Il Comune di Napoli, con propria Delibera di C.C. n. 66 del 01/08/2017 ha approvato alcune sostanziali modifiche al vigente regolamento per la dismissione del proprio patrimonio immobiliare, con particolare attenzione alla modalità di espletamento delle aste pubbliche, che è stato previsto vengano svolte con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al prezzo base d'asta.

Gli immobili da avviare all'asta, che saranno individuati dall'Amministrazione Comunale tra quelli di cui agli elenchi dei beni posti in dismissione, saranno venduti a corpo e non a misura, come "visi e piaciuti" nello stato di fatto e di diritto esistente, con le relative accessioni e pertinenze, diritti e obblighi derivanti anche dai contratti di locazione eventualmente in essere, oneri, canoni, vincoli, servitù attive e passive, esistenti e/o imposti per legge.

##### **2. ASTA PUBBLICA**

L'Asta è effettuata per singolo lotto, costituito da una singola unità immobiliare, edificio o complesso immobiliare, comprensiva di eventuali pertinenze esclusive ed accessori. La procedura d'asta consiste nella presentazione, da parte di qualunque soggetto, di Offerta Segreta di tipo cartaceo, digitale o cartaceo digitalizzato, innanzi al Notaio Banditore o al Notaio Periferico (Notaio abilitato alla Rete Aste Notarili - R.A.N. - il cui elenco è consultabile sul sito ufficiale del Consiglio Nazionale del Notariato [www.notariato.it](http://www.notariato.it)), di importo almeno pari al prezzo base indicato nel Bando d'Asta per ciascun lotto.

In caso di presentazione di un'unica Offerta Segreta valida, si provvederà all'aggiudicazione del Lotto a favore del soggetto che avrà presentato la valida Offerta Segreta, mentre in caso di presentazione di più Offerte Segrete valide il lotto sarà aggiudicato alla valida Offerta Segreta di importo più elevato rispetto al valore a base d'Asta.

In caso di Offerte *ex aequo*, si procederà all'aggiudicazione in base alla priorità temporale di registrazione dell'offerta e, in ipotesi di contemporanea registrazione temporale, si procederà con estrazione a sorte.

Nel caso in cui non siano pervenute Offerte Segrete valide, il Notaio Banditore provvederà a dichiarare l'Asta Deserta.

##### **3. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE SEGRETE**

###### **3.1 REDAZIONE DELL'OFFERTA SEGRETA**

L'Offerta Segreta può essere presentata in formato cartaceo, digitale, o cartaceo digitalizzato, al Notaio Banditore o al Notaio Periferico entro i termini indicati nel Bando d'Asta, con le seguenti modalità:

a) Deve contenere i documenti meglio dettagliati al successivo punto 3.2 del presente Disciplinare d'Asta ed il tutto deve essere, a sua volta, contenuto:

1. offerta cartacea - In un plico cartaceo, che deve essere chiuso e controfirmato dall'Offerente su almeno uno dei lembi di chiusura della busta;

2. offerta digitale o cartacea digitalizzata - In un file digitale, in formato pdf firmato digitalmente dall'Offerente e reso disponibile su un supporto digitale (cd, dvd, memory card o pen-drive). Per i casi in cui l'Offerente non sia provvisto di firma digitale, è ammessa la digitalizzazione del plico cartaceo. L'Offerente potrà quindi recarsi presso il Notaio Periferico, consegnando sia il plico cartaceo contenente l'Offerta Segreta, chiuso, e controfirmato come sopra, sia la scansione del suo contenuto in formato pdf, reso disponibile su supporto digitale (cd, dvd, memory card o pen-drive), non firmato digitalmente. Contestualmente, alla consegna del plico cartaceo e del file pdf, dovrà essere redatta, conformemente all'Allegato 3 al presente Disciplinare ed innanzi al Notaio, la "Dichiarazione per la registrazione dell'Offerta cartacea digitalizzata". Il Notaio provvederà, inoltre, a conservare agli atti il plico cartaceo e la relativa dichiarazione. Il file pdf, in ogni caso, non deve superare il peso di 3 MB.

b) L'offerta deve contenere l'espressa indicazione del "Lotto" oggetto del bando d'asta (cfr. modello Allegato 1 al presente Disciplinare);

c) Non è consentita la presentazione di più Offerte Segrete riferite al medesimo Lotto da parte di uno stesso soggetto e/o, in caso di persone giuridiche, da parte di società tra loro controllate e/o collegate, ai sensi dell'art. 2359 del codice civile.

### 3.2 CONTENUTO DELL'OFFERTA SEGRETA

L'Offerta Segreta cartacea, digitale o cartacea digitalizzata, redatta conformemente a quanto indicato al precedente punto 3.1 del presente Disciplinare d'Asta, deve contenere:

a) Modello di "Offerta Segreta per l'Asta per l'acquisto di beni immobili del Comune di Napoli - LOTTO N° ...", compilata, datata e firmata (il modello da utilizzare è quello di cui all'Allegato 1 al presente Disciplinare);

b) La "prova dell'avvenuta costituzione della cauzione", secondo le modalità precisate al successivo punto 4, inserita in originale all'interno del plico o consegnata al Notaio;

c) I seguenti "documenti":

✓ Fotocopia di un valido documento di riconoscimento, sottoscritto in originale dall'Offerente (nel caso di persone giuridiche, quello del legale rappresentante p.t.);

✓ Fotocopia del codice fiscale dell'Offerente;

✓ Dichiarazione di non aver riportato condanne penali, di non essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa e di non essere a conoscenza di procedimenti penali pendenti, comportanti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione (dichiarazione già predisposta all'interno dell'Allegato 1 al presente Disciplinare d'Asta);

✓ Dichiarazione sostitutiva di atto notorio dei poteri di firma del rappresentante, se l'offerta è presentata da un legale rappresentante del soggetto Offerente;

✓ Copia di un valido certificato di iscrizione al competente Pubblico Registro in caso di soggetti Offerenti diversi da persone fisiche;

- ✓ Procura in originale o in copia conforme autenticata con traduzione giurata se redatta, in tutto o in parte, in lingua straniera ed in regola con la legalizzazione, se l'offerta è presentata dal procuratore del soggetto Offerente;
- ✓ Autorizzazione al trattamento dei dati personali, già predisposta all'interno dell'Allegato 1 al presente Disciplinare d'Asta.

### **3.3 CONSEGNA DELL'OFFERTA SEGRETA**

Le Offerte Segrete cartacee, digitali o cartacee digitalizzate dovranno essere consegnate al Notaio Banditore o al Notaio Periferico, previo appuntamento ed entro i termini indicati nel Bando d'Asta.

La consegna dell'Offerta Segreta può essere effettuata anche attraverso un delegato munito di documento di riconoscimento valido e delega scritta, accompagnata da copia del documento di riconoscimento valido dell'Offerente delegante.

Qualora venisse depositata una Offerta in formato cartaceo presso il Notaio Periferico, rimangono ad esclusivo carico dell'Offerente l'onere ed il rischio che, per qualsiasi motivo, la stessa non giunga al Notaio Banditore entro la data di svolgimento dell'Asta.

Nulla potrà essere imputato al Notaio Periferico per il ritardo o per la mancata consegna attraverso il mezzo di trasmissione precelto.

Non verranno accettate Offerte Segrete presentate oltre i termini indicati nel Bando d'Asta. Sono escluse Offerte successive all'aggiudicazione anche se formulate nei termini e con le modalità previsti nell'art. 584 del codice di procedura civile.

### **3.4 IRREVOCABILITA' DELLE OFFERTE**

Tutte le Offerte sono vincolanti ed irrevocabili sino all'esito dell'Asta.

In caso di aggiudicazione, l'Offerta Segreta, alla quale avrà fatto seguito l'accettazione del prezzo definitivo di vendita, si riterrà in ogni caso vincolante ed irrevocabile per l'Aggiudicatario per un ulteriore periodo di 180 (centottanta) giorni dalla data dell'accettazione stessa di cui ai punti 4.2 e 5.3 del presente Disciplinare d'Asta.

La sottoscrizione dell'Offerta Segreta implica esplicita accettazione della situazione catastale, edilizia ed urbanistica in essere, in relazione al Lotto per cui viene presentata l'Offerta, ed esplicita assunzione di tutti gli eventuali oneri, rischi e costi derivanti da attività catastali da effettuarsi e/o da condoni eventualmente già richiesti o da richiedere.

Grava su ciascun soggetto che presenti Offerta l'onere di prendere preventiva visione dell'immobile, con le modalità che verranno indicate nel Bando d'Asta, e di tutti i documenti (amministrativi, tecnici, catastali, urbanistici, locativi, etc.) inerenti ciascun Lotto per cui si intende presentare Offerta, eventualmente disponibili presso il Notaio Banditore, il Comune di Napoli e/o presso la società Napoli Servizi S.p.A.

## **4. CAUZIONE E CAPARRA CONFIRMATORIA**

### **4.1 CAUZIONE PER OFFERTA SEGRETA**

I partecipanti all'Asta dovranno, a pena di esclusione, costituire a favore del Comune di Napoli, a garanzia dell'Offerta Segreta, una cauzione per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo base d'Asta (quale risultante dal Bando d'Asta) del Lotto di interesse indicato nell'Offerta Segreta.

La cauzione deve essere costituita, a pena di esclusione, mediante fidejussione bancaria oppure mediante assegno circolare all'ordine del Notaio (Banditore o Periferico), presso il quale viene presentata l'Offerta Segreta, con le modalità indicate nel successivo punto 4.2 del presente Disciplinare.

La fidejussione deve essere rilasciata da un Istituto Bancario legittimato al rilascio di fidejussioni in favore del Comune di Napoli e contenere l'impegno del garante a rinnovare la stessa su richiesta del Comune di Napoli nel caso non sia ancora intervenuta l'aggiudicazione definitiva e/o non sia stato ancora stipulato il contratto.

Tale fidejussione dovrà essere a prima richiesta, senza il beneficio della preventiva escussione del debitore, efficace ed irrevocabile per la durata di un anno e rilasciata successivamente alla pubblicazione sulla G.U.R.L. del Bando d'Asta.

In tutti i casi previsti dal successivo punto 4.3 sarà possibile ritirare l'originale di tale fidejussione.

#### **4.2 COSTITUZIONE DELLA CAPARRA CONFIRMATORIA DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO ED EFFETTI SULL'EVENTUALE INADEMPIMENTO**

L'Aggiudicatario che avesse presentato polizza fidejussoria a garanzia del pagamento della caparra confirmatoria, entro il termine essenziale di 15 (quindici) giorni solari continuativi dalla data di ricezione della comunicazione di avvenuta aggiudicazione a suo favore, dovrà, a pena di decadenza dell'aggiudicazione stessa, versare una caparra confirmatoria a favore del Comune di Napoli di importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo Base di Asta.

La caparra confirmatoria deve essere costituita, a pena di esclusione, mediante bonifico bancario alle coordinate IBAN: IT95L0760103400001010176202 intestato a "COMUNE DI NAPOLI - RATEI VENDITA IMMOBILI IN DISMISSIONE S. TES." con causale "CAPARRA CONFIRMATORIA PER L'AGGIUDICAZIONE DEL LOTTO N. \_\_\_\_" e con la specifica indicazione del nome e cognome/denominazione dell'Aggiudicatario, o mediante conferma, da parte del Notaio o del Comune di Napoli, dell'avvenuto incasso dell'assegno circolare emesso dall'Aggiudicatario e depositato presso il Notaio (Banditore o Periferico), all'atto della presentazione dell'offerta segreta. Il bonifico relativo al versamento della caparra confirmatoria dovrà essere confermato dall'Istituto di Credito incaricato attraverso l'indicazione del CRO/TRN (Codice Riferimento Operazione/Transaction Reference Number).

La comunicazione da parte dell'Aggiudicatario dell'avvenuta costituzione della caparra confirmatoria tramite bonifico bancario, unitamente a copia della polizza fidejussoria, deve essere effettuata presso il Notaio (Banditore o Periferico) e, per conoscenza, al Comune di Napoli-Servizio Demanio e Patrimonio e alla Napoli Servizi S.p.A., a mezzo raccomandata s/r o, preferibilmente, PEC agli indirizzi indicati nel Bando, entro 15 (quindici) giorni dalla data di ricezione della comunicazione di avvenuta aggiudicazione. Il Notaio provvederà, quindi, alla restituzione della polizza fidejussoria in originale all'Aggiudicatario.

Nel caso di mancata costituzione della caparra confirmatoria della cauzione entro i termini stabiliti, il Comune di Napoli provvederà a richiedere al Notaio (Banditore o Periferico) la consegna della polizza fidejussoria in originale dell'Aggiudicatario inadempiente, per le successive attività volte all'escussione.

Il Comune di Napoli procederà ed a individuare il nuovo Aggiudicatario con le modalità indicate nel presente Disciplinare, in base alla successiva miglior Offerta valida disponibile, procedendo, se necessario, fino ad esaurimento della graduatoria, dandone comunicazione al nuovo Aggiudicatario, al Notaio Banditore e/o al notaio Periferico ed alla Napoli Servizi S.p.A., anche a mezzo PEC.

Entro 15 (quindici) giorni, a pena di decadenza dell'aggiudicazione, dalla data di ricezione della comunicazione, il nuovo Aggiudicatario dovrà versare la caparra confirmatoria secondo le modalità sopra indicate.

In mancanza di quanto sopra, il nuovo Aggiudicatario decadrà dall'aggiudicazione del bene ed il Comune di Napoli dovrà seguire la stessa procedura di aggiudicazione precedentemente sopra descritta, anche con i soggetti eventualmente collocati in graduatoria nelle posizioni immediatamente successive.

#### 4.3 RESTITUZIONE DELL'IMPEGNO ALLA COSTITUZIONE DELLA CAPARRA CONFIRMATORIA (ASSEGNO O FIDEJUSSIONE)

Al termine dell'Asta, il Notaio Banditore o Periferico provvederà a restituire la Edizione o l'Assegno circolare, comprovante la costituzione della cauzione, *brevis manu*, ai non Aggiudicatari.

#### 5. PROCEDURA DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA

##### 5.1 REGISTRAZIONE SOGGETTO E PRODUZIONE OFFERTA

Le Offerte Segrete cartacee consegnate presso il Notaio Banditore o Periferico, secondo le modalità descritte e nei termini indicati nel Bando d'Asta, verranno registrate, contestualmente alla consegna ed entro i termini per la presentazione delle Offerte, nel sistema informatico del Consiglio Nazionale del Notariato (RAN), unitamente alle generalità del soggetto che consegna l'Offerta.

Le Offerte Segrete digitali consegnate presso il Notaio Banditore o Periferico, secondo le modalità descritte e nei termini indicati nel Bando d'Asta, verranno registrate, contestualmente alla consegna ed entro i termini per la presentazione delle Offerte, unitamente alle generalità del soggetto che consegna l'Offerta e caricate nel sistema informatico del Consiglio Nazionale del Notariato (RAN), che applicherà le doppie chiavi di cifratura, che ne garantiscono la segretezza.

Il Plico cartaceo, unitamente alla relativa dichiarazione per la digitalizzazione dell'offerta cartacea redatta conformemente a quanto indicato ai precedenti punti 3.1 e 3.2, nonché secondo gli allegati al presente Disciplinare, verrà conservato agli atti presso il Notaio Periferico.

Non verranno accettate, e comunque saranno escluse, tutte le Offerte non conformi al presente Disciplinare d'Asta.

##### 5.2 APERTURA DELLE OFFERTE, ESPLETAMENTO DELL'ASTA ED AGGIUDICAZIONE

Il Notaio Banditore, nel luogo ed in data indicati nel Bando d'Asta, aprirà le Offerte Segrete cartacee, digitali o cartacee digitalizzate, pervenute e registrate, rimuovendo la chiave di cifratura, e verificherà la completezza e la conformità di tutte le loro parti alle disposizioni del presente Disciplinare d'Asta.

Il Notaio Banditore dell'Asta, come indicato al precedente punto 2, provvederà:

- a. In caso di presentazione di un'unica Offerta Segreta valida, all'aggiudicazione del Lotto a favore dell'unico soggetto Offerente;
- b. In caso di presentazione di più Offerte Segrete, all'aggiudicazione del Lotto a favore del soggetto che risulterà aver presentato la valida Offerta di valore più elevato;
- c. In caso di offerte *ex aequo* all'aggiudicazione alla aggiudicazione in base alla priorità temporale di registrazione dell'offerta e, in ipotesi di contemporanea registrazione temporale, si procederà con estrazione a sorte;
- d. Nel caso in cui non siano pervenute Offerte Segrete valide, provvederà a terminare la procedura, dichiarando l'Asta non aggiudicata ("Asta Deserta").

In caso di impedimento, il Notaio Banditore rinverrà la sessione ad altra data congrua, informando entro 48 (quarantotto) ore lavorative il Servizio Aste ( [serviziaste@posnacri.it](mailto:serviziaste@posnacri.it) ), che provvederà ad informare il Consiglio Nazionale del Notariato il quale procederà a detta comunicazione al Comune di Napoli, alla Napoli Servizi S.p.A. ed a pubblicare un avviso sui siti istituzionali [www.comune.napoli.it](http://www.comune.napoli.it), [www.napoliservizi.com](http://www.napoliservizi.com) e [www.notariato.it](http://www.notariato.it).

In ogni caso, sarà cura di tutti i soggetti interessati prendere visione di eventuali avvisi pubblicati sui predetti siti web istituzionali.

È onere degli Offerenti informarsi sul risultato dell'Asta.

### 5.3 REDAZIONE DEL VERBALE D'ASTA

In caso di aggiudicazione del Lotto, il Notaio Banditore redige il verbale d'Asta dando conto:

- ✓ Del rispetto dei termini prescritti per la consegna delle Offerte Segrete cartacee, digitali o cartacee digitalizzate;
- ✓ Dell'apertura delle Offerte e della conformità delle stesse alle prescrizioni del presente Discipolario d'Asta;
- ✓ Della presenza di Offerte valide e della graduatoria delle stesse;
- ✓ Dell'aggiudicazione del Lotto al miglior Offerente o, in caso di parità, dell'ordine temporale di deposito dell'Offerta o, in subordine, dell'estrazione a sorte;
- ✓ Della presenza o meno dell'Aggiudicatario all'Asta.

Il Verbale d'Asta non ha valore contrattuale, gli effetti contrattuali e traslativi si esauriranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita, con il contestuale pagamento integrale del prezzo di vendita. Il Comune di Napoli, pertanto, non assumerà alcun obbligo se non dopo la stipula del contratto di compravendita verso l'aggiudicatario che rimarrà, invece, vincolato alla propria Offerta ed ai conseguenti obblighi derivanti dall'Aggiudicazione sino allo spirare del termine di 180 (centottanta) giorni previsto al precedente punto 3.4.

Tutti gli oneri di verbalizzazione sono a carico dell'Aggiudicatario definitivo, come previsto al punto 8.

### 5.4 TRASMISSIONE AL COMUNE DI NAPOLI IN CASO DI MANCATA AGGIUDICAZIONE (ASTA DESERTA)

Il Notaio Banditore trasmette, nel più breve tempo possibile e comunque entro 5 (cinque) giorni lavorativi dall'aggiudicazione, il Verbale d'Asta e tutta la documentazione presentata dagli Offerenti, al Servizio Demanio e Patrimonio del Comune di Napoli, tramite PEC all'indirizzo [demanio.patrimonio@pec.comune.napoli.it](mailto:demanio.patrimonio@pec.comune.napoli.it) ed alla Napoli Servizi S.p.A. tramite PEC all'indirizzo [affari.generalinapoliservizi@legalmail.it](mailto:affari.generalinapoliservizi@legalmail.it).

In caso di Asta deserta, il Notaio Banditore è tenuto ad inviare al Servizio Demanio e Patrimonio del Comune di Napoli, tramite PEC all'indirizzo [demanio.patrimonio@pec.comune.napoli.it](mailto:demanio.patrimonio@pec.comune.napoli.it) ed alla Napoli Servizi S.p.A. tramite PEC all'indirizzo [affari.generalinapoliservizi@legalmail.it](mailto:affari.generalinapoliservizi@legalmail.it), il resoconto delle Aste andate deserte.

### 5.5 TRASMISSIONE AL COMUNE DI NAPOLI IN CASO DI AGGIUDICAZIONE

Successivamente all'aggiudicazione, il Notaio Banditore notifica, mediante lettera raccomandata a/r (qualora l'aggiudicatario fosse presente presso il Notaio Banditore tale raccomandata può essere consegnata a mano) l'aggiudicazione ed il relativo prezzo definitivo di vendita all'aggiudicatario, inoltrando la comunicazione integrata con relativa prova di ricezione da parte dell'Aggiudicatario al Servizio Demanio e Patrimonio del Comune di Napoli, tramite PEC all'indirizzo [demanio.patrimonio@pec.comune.napoli.it](mailto:demanio.patrimonio@pec.comune.napoli.it) ed alla Napoli Servizi S.p.A., tramite PEC all'indirizzo [affari.generalinapoliservizi@legalmail.it](mailto:affari.generalinapoliservizi@legalmail.it).

Il Servizio Demanio e Patrimonio del Comune di Napoli provvede, quindi, alla formalizzazione del prezzo finale, redigendo apposita Disposizione Dirigenziale di presa d'atto dell'avvenuta aggiudicazione e provvederà a comunicare, con un'unica lettera inviata all'Aggiudicatario, al Notaio di riferimento ed alla Napoli Servizi S.p.A. (delegata alla stipula del rogito in nome e per conto del Comune di Napoli), la sussistenza delle condizioni per dare corso al rogito del contratto di compravendita.

### 6 FACOLTA' E RISERVE A FAVORE DELL'ENTE PROPRIETARIO

Il Comune di Napoli si riserva, comunque, in ogni momento della procedura e fino alla stipula del contratto, per motivate ragioni, compresa l'improvvisa ed imprevista necessità di destinare i cespiti in

asta ed utilizzo pubblico, la facoltà di modificare, sospendere e/o non dare ulteriore corso agli atti della Procedura d'Asta ed all'Aggiudicazione, senza che gli Offerenti o gli Aggiudicatari possano avanzare alcuna pretesa nei suoi confronti. Il tutto, fermo restando, in caso di annullamento della Procedura d'Asta o dell'aggiudicazione e di mancata sottoscrizione del contratto definitivo di compravendita, l'obbligo alla restituzione all'Aggiudicatario della cauzione versata ai sensi del punto 4.3 del presente Disciplinare nonché della caparra confirmatoria e del saldo del prezzo, se già versata e degli onorari e delle spese sostenuti, di cui ai successivi punti 7 e 9 del presente Disciplinare.

L'Offerente, ovvero l'Aggiudicatario, non potrà avanzare alcuna pretesa nei confronti del Comune di Napoli per mancato guadagno e/o per costi sostenuti per la presentazione dell'Offerta Segreta.

#### **7 STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA**

Il contratto di compravendita tra il Comune di Napoli e l'Aggiudicatario sarà stipulato in Napoli dal Notaio Banditore o da altro notaio scelto dall'Aggiudicatario, entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla data di decorrenza della validità della Determina Dirigenziale di cui al precedente punto 5.5, nell'interesse del Comune di Napoli.

Almeno 10 (dieci) giorni, solari e continuativi, prima della data di stipula del contratto di compravendita, l'Aggiudicatario dovrà esibire i documenti comprovanti l'avvenuto versamento della prevista caparra confirmatoria o il saldo dell'intero prezzo di vendita in un'unica soluzione, così come già trasmessi con le modalità previste al precedente punto 4.2.

Resta facoltà del Notaio rogante e del Comune di Napoli, rinviare la data di stipula oltre i termini stabiliti dal presente bando per motivi tecnici. L'Aggiudicatario riceverà idonea convocazione a mezzo raccomandata A/R o mail PEC dal Comune di Napoli (e per esso dalla Napoli Servizi S.p.A.) con indicazione della data di rogito e le eventuali motivazioni della traslazione della data oltre il termine stabilito.

In caso di mancata stipula entro i suddetti termini del contratto di compravendita entro il sopra indicato termine essenziale, per fatto o colpa dell'Aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione ed il Comune di Napoli avrà diritto di incamerare la caparra confirmatoria, salvo il diritto al maggior danno. In tale caso il Servizio Demanio e Patrimonio del Comune di Napoli potrà aggiudicare alla migliore offerta successiva, secondo le modalità di cui al punto 4.2 ovvero indire una nuova Asta.

Inoltre, nel caso in cui sull'immobile sussista un vincolo di bene culturale, imposto a norma del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali), si applicherà la relativa normativa.

Il Comune di Napoli sarà, in sede di stipula, esonerato dal garantire i beni per vizi e difformità degli impianti.

L'immobile viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto esistente, con l'accettazione integrale della situazione edilizia ed urbanistica in essere del bene (vedi precedente punto 1). La partecipazione alla procedura d'Asta implica l'accettazione senza riserve dei contenuti della relazione tecnica descrittiva e della conseguente valutazione tecnico-estimativa. L'immobile può essere visionato dal potenziale acquirente nei giorni e negli orari indicati sui siti istituzionali del Comune di Napoli [www.comune.napoli.it](http://www.comune.napoli.it), di Napoli Servizi S.p.A. [www.napoliservizi.com](http://www.napoliservizi.com) e del Consiglio Nazionale del Notariato [www.notariato.it](http://www.notariato.it).

Nel caso l'Offerente non ritenga necessario effettuare il sopralluogo, nessuna responsabilità può essere imputata al Comune di Napoli per le eventuali difformità del bene con quanto riportato nei documenti relativi. L'eventuale diversità comunque non costituirà elemento di variazione del prezzo di vendita.

Resta inteso che il Comune di Napoli, per motivate ragioni, potrà non dare corso alla stipula del contratto di compravendita revocando l'Aggiudicazione e senza che l'Aggiudicatario possa avanzare

alcuna pretesa al riguardo, fermo restando l'obbligo alla restituzione della cauzione, degli onorari e delle spese conformemente a quanto disposto nel presente Discipinare d'Asta.

## 8 ADEMPIMENTI IN MATERIA DI PRIVACY

In adempimento a quanto previsto dal D. Lgs. 196 del 30 giugno 2003 e successive modifiche ed integrazioni, il Comune di Napoli informa che il trattamento dei relativi dati sarà effettuato per finalità strettamente connesse alla più funzionale gestione della procedura d'Asta in oggetto e comunque per l'assolvimento degli obblighi normativi, amministrativi e contrattuali assegnati allo stesso Comune di Napoli.

Il trattamento concerne informazioni relative alle Offerte presentate dai partecipanti all'asta. Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto del D. Lgs. 196 del 30 giugno 2003 e successive modifiche ed integrazioni, e dei relativi obblighi di sicurezza e riservatezza e potrà essere effettuato anche mediante procedure automatizzate o informatizzate e mediante inserimento in banche dati, con logiche strettamente correlate con le finalità stesse.

La diffusione e la comunicazione dei dati sarà effettuata ai fini della pubblicazione delle graduatorie nonché a favore dei soggetti che risultano dalle disposizioni del presente Discipinare; i dati saranno comunicati ad altri soggetti, per le necessarie attività di verifica/controllo, come previsto dalle disposizioni normative o regolamentari.

Con riferimento ai predetti trattamenti, l'interessato potrà esercitare i diritti di cui all'art. 7 del D. Lgs. 196 del 30 giugno 2003, secondo le modalità ivi contemplate.

## 9 ONORARI E SPESE

Saranno a carico dell'Aggiudicatario:

- ✓ l'onorario spettante al Notaio Banditore per la redazione del verbale d'Asta, nella misura di € 1.200,00, oltre IVA, ed imposte e tasse relative al verbale stesso;
- ✓ l'onorario spettante al Notaio Periferico presso cui venga eventualmente presentata l'offerta, nella misura preventivamente concordata tra l'offerente ed il medesimo Notaio Periferico, o, in mancanza, risultante dal D.M. 20 luglio 2012, n. 140, come modificato dal D.M. 2 agosto 2016, n. 106;
- ✓ onorario, imposte e tasse da corrispondere al Notaio incaricato della stipula del contratto di compravendita, nella misura preventivamente concordata tra l'offerente ed il medesimo Notaio, o, in mancanza, risultante dal D.M. 20 luglio 2012, n. 140, come modificato dal D.M. 2 agosto 2016, n. 106;
- ✓ le spese occorse per la realizzazione e la gestione della procedura d'Asta, nella misura di euro 200,00, oltre IVA, per ogni Lotto aggiudicato;
- ✓ le spese sostenute dal Comune di Napoli (e per esso dalla Napoli Servizi S.p.A.) per la redazione della perizia di stima del valore di vendita, per l'ottenimento delle certificazioni catastali (ivi comprese eventuali attività di variazione catastale da effettuare prima dell'Asta, e per il rilascio dell'A.P.E. come da vigente regolamento delle dimissioni, approvato dal Comune di Napoli con propria Delibera di C.C. n. 66/17.

Almeno sette giorni prima della stipula del contratto di compravendita, l'Aggiudicatario dovrà comprovare al Notaio incaricato della stessa:

- ✓ il saldo del prezzo di vendita mediante esibizione della ricevuta di bonifico bancario alle coordinate IBAN: IT9510760103400001010176202 intestato a "COMUNE DI NAPOLI - BAI E VENDITA IMMOBILI IN DIMISSIONE S. TES." con causale "SALDO PREZZO DI VENDITA PER L'AGGIUDICAZIONE DEL LOTTO N. \_\_\_\_\_" e con la specifica indicazione del nome e cognome dell'Aggiudicatario, salvo che intenda avvalersi della disciplina del deposito prezzo di cui

all'art. 1, comma 63 e seguenti, della legge 27 dicembre 2013, n. 147, nel qual caso il bonifico dovrà essere effettuato sull'apposito conto dedicato del Notaio incaricato della stipula;

- ✓ il saldo di imposte, tasse ed onorari (ivi compresi quelli per l'eventuale deposito prezzo) dovuti per la stipula al Notaio incaricato della stessa mediante assegno circolare all'ordine dello stesso Notaio o bonifico bancario sul conto dedicato di cui al precedente capoverso.

Tutto quanto verrà versato dall'Aggiudicatario al momento della stipula del contratto di compravendita (onorario e spese relative alla compravendita) sarà da considerarsi senza possibilità di rivalsa nei confronti del Comune di Napoli.

#### **10 ALLEGATI**

Gli allegati al presente Disciplinare d'Asta costituiscono a tutti gli effetti parte integrante del presente Disciplinare d'Asta:

Allegato 1 – Modello per presentazione offerta segreta per asta pubblica con autocertificazioni;

Allegato 2 – Dichiarazione per la registrazione dell'offerta cartacea digitalizzata.

*Istruzioni per la predisposizione del plico cartaceo*

**OFFERTA DI TIPO CARTACEO**

**(ATTENZIONE: INDICAZIONE DA APPORRE SUL PLICO CONTENENTE L'OFFERTA DI TIPO CARTACEO)**

Offerta per la partecipazione all'Asta del giorno \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ relativa al LOTTO \_\_\_\_\_ presentata da:

*Offerente/i:*

Nome \_\_\_\_\_ Cognome \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_

*Residente in:*

(Via/Piazza) \_\_\_\_\_ n° civ. \_\_\_\_\_ Cap. \_\_\_\_\_ Città \_\_\_\_\_ ( )

Tel. \_\_\_\_\_ E-mail \_\_\_\_\_ PEC \_\_\_\_\_

*Eventuale delegato alla consegna del plico:*

Nome \_\_\_\_\_ Cognome \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_

*Residente in:*

(Via/Piazza) \_\_\_\_\_ n° civ. \_\_\_\_\_ Cap. \_\_\_\_\_ Città \_\_\_\_\_ ( )

Tel. \_\_\_\_\_ E-mail \_\_\_\_\_ PEC \_\_\_\_\_

**ATTENZIONE:**

**L'OFFERTA CARTACEA DOVRA', A PENA DI ESCLUSIONE, ESSERE CONTENUTA IN UN PLICO CHIUSO E  
CONTROFIRMATO DALL'OFFERENTE SU ALMENO UNO DEI DUE LEMBI DI CHIUSURA.**

**IN CASO DI PIU' OFFERENTI E' NECESSARIO INDICARLI TUTTI**

**L'OFFERTA CARTACEA DOVRA' ESSERE CONSEGNATA AL NOTAIO BANDITORE O AL NOTAIO PERIFERICO, PREVIO  
APPUNTAMENTO ENTRO I TEMPI PREVISTI DAL BANDO DI ASTA.**

*Istruzioni per la predisposizione del file digitale*

**OFFERTA DI TIPO DIGITALE**

**(ATTENZIONE: INDICAZIONE DA UTILIZZARE PER NOMINARE IL FILE PER L'OFFERTA DI TIPO DIGITALE)**

**ESEMPIO 1**

Lotto n. 777

Offerente: MARIO ROSSI

Delegato alla consegna: GIUSEPPE VERDI

Il nome del file dovrà essere il seguente:

**offertalotto777comunedinapolimariorossiconsegnantegiusepneverdi.pdf**

**ESEMPIO 2**

Lotto n. 777

Offerente: MARIO ROSSI

Delegato alla consegna: *nessuno*

Il nome del file dovrà essere il seguente:

**offertalotto777comunedinapolimariorossi.pdf**

**ESEMPIO 3**

Lotto n. 777

Offerente: ROSSI S.P.A.

Delegato alla consegna: GIUSEPPE VERDI

Il nome del file dovrà essere il seguente:

**offertalotto777comunedinapolirossispaconsegnantegiuseppaverdi.pdf**

**ESEMPIO 4**

Lotto n. 777

Offerente: ROSSI S.P.A.

Delegato alla consegna: *nessuno*

Il nome del file dovrà essere il seguente:

**offertalotto777comunedinapolirossispa.pdf**

**ATTENZIONE:**

**L'OFFERTA DIGITALE DOVRA' ESSERE CONSEGNATA AL NOTAIO BANDITORE O AL NOTAIO PERIFERICO, PREVIO APPUNTAMENTO ENTRO I TEMPI PREVISTI DAL BANDO DI ASTA.**

## ALLEGATO 1: OFFERTA SEGRETA PER ASTA PUBBLICA

OFFERTA SEGRETA PER ASTA PUBBLICA PER L'ACQUISTO DI BENI IMMOBILI DEL COMUNE DI NAPOLI

Piano di Dismissione Immobiliare approvato con Delibera di C.C. n. 66 del 01/08/2017

Il/La sottoscritto/a \_\_\_\_\_, nato/a  
a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), stato di nascita \_\_\_\_\_  
nacionalità \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_  
p.iva \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_), all'indirizzo \_\_\_\_\_  
civico \_\_\_\_\_, cap \_\_\_\_\_, telefono \_\_\_\_\_  
e-mail \_\_\_\_\_, PEC \_\_\_\_\_  
In qualità di  Offerente oppure  Rappresentante Di Soggetto Terzo (\*).

(\*In caso di rappresentante di soggetto terzo, di seguito i dati dell'offerente:

Denominazione ditta \_\_\_\_\_, Tipo  
ditta \_\_\_\_\_, Registro Imprese di \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_), Stato \_\_\_\_\_, Registro Imprese \_\_\_\_\_, Comune di domicilio  
legale \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), Cap \_\_\_\_\_, Codice fiscale/Partita  
IVA \_\_\_\_\_, all'indirizzo \_\_\_\_\_  
civico \_\_\_\_\_, cap \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_  
PEC \_\_\_\_\_

a pena di esclusione dalla presente procedura di Asta Pubblica, dichiara:

di sottoscrivere la presente offerta, con consapevolezza delle sanzioni penali previste in caso di falsa dichiarazione e richiede, espressamente, che qualsiasi comunicazione ai fini della presente proposta dovrà essere trasmessa ai sopra indicati recapiti.

### Chiede:

di partecipare all'asta lotto n. \_\_\_\_\_, indetta il giorno \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ presso il locale banditore dott.  
\_\_\_\_\_ con studio in immobile sito in  
\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), all'indirizzo \_\_\_\_\_

civico \_\_\_\_\_, impegnandosi irrevocabilmente, in caso di aggiudicazione:

• ad acquistare l'immobile relativo al lotto sopra indicato e sito in  
\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), all'indirizzo \_\_\_\_\_  
civico \_\_\_\_\_, edificio \_\_\_\_\_, scala \_\_\_\_\_, piano \_\_\_\_\_, interno \_\_\_\_\_, al prezzo offerto di  
*(inserire il prezzo in cifre)* € \_\_\_\_\_ *(inserire il prezzo in lettere)*  
Euro \_\_\_\_\_;

• a corrispondere la caparra confirmatoria ed il saldo del prezzo di aggiudicazione dagli Immobili eventualmente aggiudicati nei termini e secondo le modalità stabilite dal Disciplinare di Asta;

- acquistare, al prezzo indicato nella presente offerta, l'immobile oggetto di offerta, dichiarando, altresì, sotto la propria responsabilità, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 46 del T.U. 445/2000, l'insussistenza delle fattispecie vietate ai sensi del Disciplinare di Asta.

Dichiara inoltre:

di aver preso conoscenza e di accettare tutto quanto previsto e contenuto nel Bando d'Asta e nel Disciplinare di Asta ed in particolare di:

- aver preso conoscenza di tutti i documenti (amministrativi, tecnici, catastali, urbanistici, ecc.) disponibili presso il Comune di Napoli e per esso la Napoli Servizi S.p.A., ed anche, in parte, tramite i siti web indicati nel bando di Asta;
- accettare integralmente, in caso di aggiudicazione, la situazione edilizia ed urbanistica in essere del bene per cui viene presentata l'offerta e assumersi esplicitamente tutti gli eventuali oneri, rischi e costi, rinunciando, altresì, esplicitamente alle garanzie per vizi o per evizione e alla facoltà di richiedere riduzioni del prezzo o risarcimenti di qualsivoglia danno connesso a quanto sopra;
- accettare, integralmente, in caso di aggiudicazione, l'assunzione di tutti gli eventuali oneri, rischi e costi, derivanti da condoni eventualmente già richiesti o da richiedere, con esonero da ogni responsabilità del Comune di Napoli riguardo all'esito delle citate istanze di concessione in sanatoria e ad eventuali difformità urbanistiche dei beni;
- aver preso conoscenza e di accettare integralmente, in caso di aggiudicazione, la situazione di fatto e di diritto dell'immobile, come "visto e piaciuto", per il quale viene presentata l'offerta ivi compresa l'eventuale mancanza della documentazione e dei requisiti relativi alla conformità degli impianti, rinunciando fin d'ora alla facoltà di richiedere riduzioni del prezzo o risarcimenti di qualsivoglia danno connesso a quanto sopra;
- aver preso conoscenza e di accettare il fatto che il Comune di Napoli è esonerato dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà o al diritto sul bene e alla regolarità urbanistica, edilizia e fiscale degli stessi producendo idonee dichiarazioni all'atto della sottoscrizione del rogito di compravendita;
- la partecipazione alla procedura di asta implica l'accettazione senza riserve dei contenuti della relazione tecnica descrittiva e della conseguente valutazione tecnico stimativa;
- aver preso conoscenza e di accettare che qualsiasi onere, costo e spesa (ivi inclusi i bolli, le imposte e tasse, nonché gli oneri e le spese notarili e le spese di perizia valutativa, eventuale variazione catastale ed eventuale Attestazione di Prestazione Energetica) relativa alla vendita degli immobili, saranno totalmente a carico dell'aggiudicatario acquirente;
- sono parimenti a carico dell'aggiudicatario acquirente tutte le spese derivanti dall'aspletamento della procedura di Asta e dai relativi verbali di aggiudicazione, nella misura determinata nel disciplinare di asta;
- aver preso conoscenza di tutti gli articoli del disciplinare di asta accettandone per intero il contenuto;
- non aver riportato condanne penali, di non essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa e di non essere a conoscenza di procedimenti penali pendenti, comportanti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Il/La sottoscritto/a dichiara, formalmente e sotto la propria responsabilità, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 46 del T.U. 445/2000, l'insussistenza delle fattispecie vietate ai sensi del Disciplinare di Asta.

La presente vale quale formale autorizzazione ai sensi dell'art. 13 e 23 del D. Lvo 198/2003 e ss.mm.ii. al trattamento dei dati sopra riportati, che risultano prescritti dalle disposizioni vigenti ai fini del procedimento per il quale sono richiesti e dovranno essere utilizzati esclusivamente per tale scopo.

Con osservanza.

Luogo)

(data)

(firma)

N.B.: è obbligatorio allegare fotocopia di un valido documento di riconoscimento, sottoscritto in originale dall'offerente.

**ALLEGATO 1: OFFERTA SEGRETA PER ASTA PUBBLICA**

**DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO  
E DI CERTIFICAZIONE ART. 46 DEL DPR N. 445/2000 ISCRIZIONE AL REGISTRO  
DELLE IMPRESE DELLA CAMERA DI COMMERCIO**

Il/La sottoscritto/a \_\_\_\_\_, nato/a  
a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), stato di nascita \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, nazionalità \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_  
p.iva \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, all'indirizzo \_\_\_\_\_  
civico \_\_\_\_\_, cap \_\_\_\_\_, telefono \_\_\_\_\_  
e-mail \_\_\_\_\_, PEC \_\_\_\_\_  
in qualità di  Offerente oppure  Rappresentante Di Soggetto Terzo (\*).

(\*In caso di rappresentante di soggetto terzo, di seguito i dati dell'offerente:

Denominazione ditta \_\_\_\_\_, Tipo  
ditta \_\_\_\_\_, Registro Imprese di \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_), Stato Registro Imprese \_\_\_\_\_, Comune di domicilio  
legale \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), Cap \_\_\_\_\_, Codice fiscale/Partite  
IVA \_\_\_\_\_, all'indirizzo \_\_\_\_\_  
civico \_\_\_\_\_, cap \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_  
PEC \_\_\_\_\_

**CONSAPEVOLE DELLE SANZIONI PENALI PREVISTE IN CASO DI FALSA DICHIARAZIONE,  
DICHIARA**

- di essere la persona designata a rappresentare e ad impegnare legalmente il Soggetto Rappresentato nella presentazione dell'Offerta per Asta Pubblica;
- non aver riportato condanne penali, di non essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa e di non essere a conoscenza di procedimenti penali pendenti, comportanti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- che l'impresa è regolarmente iscritta nel Registro delle Imprese;
- che l'impresa gode del pieno e libero esercizio dei propri diritti, non è in stato di liquidazione, amministrazione controllata, fallimento o concordato preventivo, non ha in corso alcuna procedura prevista dalla Legge Fallimentare e tali procedure non si sono verificate nell'ultimo quinquennio antecedente la data della gara.

La presente vale quale formale autorizzazione ai sensi dell'art. 13 e 23 del D. Lvo 198/2003 e ss.mm.ii. al trattamento dei dati sopra riportati, che risultano prescritti dalle disposizioni vigenti ai fini del procedimento per il quale sono richiesti e dovranno essere utilizzati esclusivamente per tale scopo.

In fede.

\_\_\_\_\_  
(Luogo)

\_\_\_\_\_  
(data)

\_\_\_\_\_  
(firma)

N.B.: è obbligatorio allegare fotocopia di un valido documento di riconoscimento, sottoscritto in originale dal richiedente.

**ALLEGATO 2: DICHIARAZIONE PER LA REGISTRAZIONE DELL'OFFERTA CARTACEA  
DIGITALIZZATA**

*(Questa dichiarazione dovrà essere compilata e consegnata per ciascun pdf prodotto, identici tra loro nel contenuto ma con denominazione differente in funzione di ciascun lotto per cui s' intende presentare l'Offerta.)*

Il/La sottoscritto/a \_\_\_\_\_, nato/a  
a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), stato di nascita \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, nazionalità \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_  
p.iva \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, all'indirizzo \_\_\_\_\_  
civico \_\_\_\_\_, cap \_\_\_\_\_, telefono \_\_\_\_\_  
e-mail \_\_\_\_\_, PEC \_\_\_\_\_  
in qualità di  Offerente oppure  Rappresentante Di Soggetto Terzo (\*).

(\*In caso di rappresentante di soggetto terzo, di seguito i dati dell'offerente:

Denominazione ditta \_\_\_\_\_, Tipo  
ditta \_\_\_\_\_, Registro Imprese di \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_), Stato Registro Imprese \_\_\_\_\_, Comune di domicilio  
legale \_\_\_\_\_, (\_\_\_\_), Cap \_\_\_\_\_, Codice fiscale/Partita  
IVA \_\_\_\_\_, all'indirizzo \_\_\_\_\_  
civico \_\_\_\_\_, cap \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_  
PEC \_\_\_\_\_

**a pena di esclusione dalla presente procedura di Asta Pubblica, dichiara che il file pdf denominato come di seguito, riproduce esattamente il contenuto del plico cartaceo:**

Offerta Segreta per asta pubblica Lotto n. \_\_\_\_\_ del Comune di Napoli

Offerente: \_\_\_\_\_

Delegato alla consegna: \_\_\_\_\_

Denominazione del file: \_\_\_\_\_

**e dichiara inoltre che:**

- a tale/i file pdf sono state correttamente applicate le doppie chiavi di cifratura, che ne garantiranno la segretezza;
- tale/i file pdf è/sono stato/i inserito/i nel sistema di gestione telematica dell'asta.

La presente vale quale formale autorizzazione ai sensi dell'art. 13 e 23 del D. Lvo 286/2003 e ss.mm.ii. al trattamento dei dati sopra riportati, che risultano prescritti dalle disposizioni vigenti ai fini del procedimento per il quale sono richiesti e dovranno essere utilizzati esclusivamente per tale scopo.

Con osservanza.

\_\_\_\_\_  
(Luogo)

\_\_\_\_\_  
(data)

\_\_\_\_\_  
(firma)

*N.B.: è obbligatorio allegare fotocopia di un valido documento di riconoscimento, sottoscritto in originale dall'offerente.*