



CITTÀ DI ISCHIA

Provincia di Napoli

AREA ECONOMICO FINANZIARIA DETERMINA DEL DIRIGENTE

Determina N. 732 del 05/07/2011

Proposta N. 160 del 05/07/2011

Oggetto: APPROVAZIONE NUOVO BANDO DI ASTA PUBBLICA DI ALIENAZIONE IMMOBILI A SEGUITO DI GARA DESERTA. INDIZIONE GARA SUCCESSIVA.

IL DIRIGENTE

PREMESSO:

- Che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 2/06/2010 è stato approvato il bilancio di previsione 2010 ed il bilancio pluriennale 2010-2012 in cui è prevista l'alienazione degli immobili comunali per il finanziamento della debitoria pregressa;
- Che con deliberazione di Consiglio Comunale n.7 del 1/06/2010 è stato approvato il piano di alienazioni nel quale sono espressamente indicati i beni da valorizzare ed alienare;

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n.147 del 30/06 2010 di approvazione del piano esecutivo di gestione che, nell'ambito del programma assegnato all'Area Economico Finanziaria, prevede l'implementazione delle idonee azioni per alienazione degli immobili comunali parte del patrimonio disponibile fissando gli indirizzi e le regole da seguire in tale attività;

DATO ATTO che con determinazione n.1083 del 30.09.2010 si è approvato il bando di asta pubblica di alienazione immobili e si è provveduto ad indire la relativa gara;

RILEVATO che con verbale di gara deserta del 10 novembre 2010 si è preso atto che non risultano pervenute alcune offerte in merito all'asta pubblica per l'alienazione di alcuni immobili comunali;

RITENUTO, così come prescritto nella deliberazione di Giunta Comunale n. 147 del 30/06/2010, di procedere nuovamente all'asta pubblica per la messa in vendita con prezzo a base d'asta ridotto nella misura massima prevista del 10% delle medesime unità immobiliari di proprietà del Comune di Ischia a destinazione residenziale e non residenziale così identificati:

- Lotto n.1 - locali in Ischia alla via Cristoforo Colombo adibiti a ristorante denominato “Zi Nannina” – stato locativo: occupato – tipologia: ristorante – superficie: area coperta mq 145, area scoperta mq 296, area a verde mq 204 – prezzo a base d’asta euro 1.685.448,00 – cauzione euro 168.544,80;
- Lotto n.2 - locali in Ischia alla via Cristoforo Colombo adibiti a ristorante denominato “Duilio” – stato locativo: occupato – tipologia: ristorante – superficie: area coperta mq 151, area scoperta mq 335 – prezzo a base d’asta euro 1.465.403,40 – cauzione euro 146.540,34;
- Lotto n.3 – appartamento in Ischia “ex farista” al Castello Aragonese – stato locativo: libero- tipologia: abitazione civile – superficie: abitazione mq 83,00, superficie locale sottostante la terrazza mq 101, superficie scoperta mq 66 – prezzo a base d’asta euro 950.130,00 – cauzione euro 95.013,00;
- Lotto n.4 – negozio ad uso commerciale in Ischia alla via Luigi Mazzella – stato locativo: occupato – tipologia negozio ad uso commerciale – superficie mq 41 – prezzo a base d’asta euro 270.993,60 – cauzione euro 27.099,36;
- Lotto n.5 - negozio ad uso commerciale in Ischia alla via Luigi Mazzella – stato locativo: occupato – tipologia negozio ad uso commerciale – superficie mq 44 – prezzo a base d’asta euro 290.822,40 – cauzione euro 29.082,24.

VISTO lo schema di bando di asta pubblica di vendita, allegato al presente provvedimento (allegato A);

VISTA la Legge n.241/90;

VISTI gli artt. 13 e 17 del D.lgs. n.165/2001;

VISTO il D.Lgs n.267/2000;

VISTO il vigente Regolamento disciplinante l’attribuzione ai dirigenti delle responsabilità gestionali;

DETERMINA

Per le ragioni espresse in narrativa, che di seguito si intendono per riportate e trascritte, di approvare lo schema di Bando di asta pubblica di vendita, allegato al presente provvedimento (allegato A) per la vendita con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al prezzo a base d’asta delle unità immobiliari a destinazione residenziale e non residenziale così identificate:

- Lotto n.1 - locali in Ischia alla via Cristoforo Colombo adibiti a ristorante denominato “Zi Nannina” – stato locativo: occupato – tipologia: ristorante – superficie: area coperta mq 145, area scoperta mq 296, area a verde mq 204 – prezzo a base d’asta euro 1.685.448,00 – cauzione euro 168.544,80;
- Lotto n.2 - locali in Ischia alla via Cristoforo Colombo adibiti a ristorante denominato “Duilio” – stato locativo: occupato – tipologia: ristorante – superficie: area coperta mq 151, area scoperta mq 335 – prezzo a base d’asta euro 1.465.403,40 – cauzione euro 146.540,34;
- Lotto n.3 – appartamento in Ischia “ex farista” al Castello Aragonese – stato locativo: libero- tipologia: abitazione civile – superficie: abitazione mq 83,00, superficie locale sottostante la terrazza mq 101, superficie scoperta mq 66 – prezzo a base d’asta euro 950.130,00 – cauzione euro 95.013,00;
- Lotto n.4 – negozio ad uso commerciale in Ischia alla via Luigi Mazzella – stato locativo: occupato – tipologia negozio ad uso commerciale – superficie mq 41 – prezzo a base d’asta euro 270.993,60 – cauzione euro 27.099,36;
- Lotto n.5 - negozio ad uso commerciale in Ischia alla via Luigi Mazzella – stato locativo: occupato – tipologia negozio ad uso commerciale – superficie mq 44 – prezzo a base d’asta euro 290.822,40 – cauzione euro 29.082,24.

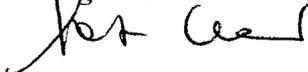
- Di pubblicare il predetto Bando in versione integrale sul sito ufficiale del Comune di Ischia all'indirizzo www.comuneischia.it, all'Albo Pretorio e per estratto su due quotidiani a diffusione nazionale ed uno a diffusione locale, sulla GUCE, sul bollettino Ufficiale Regionale, in versione integrale e per estratto con pubbliche affissione nel Comune di Ischia.
- Di disporre che la Commissione per l'esplicazione della gara di asta pubblica è composta dal Dirigente dell'area Economico Finanziaria, con funzioni di Presidente, dal Dirigente dell'Area Tecnica con funzioni di componente, dal Responsabile del 1° Settore dell'Area economico Finanziaria con funzioni di componente e segretario verbalizzante.
- Di incaricare la ditta Publinforma, Corso Vitt. Emanuele II 132, Barletta per l'espletamento delle procedure di pubblicazione.
- Di impegnare la spesa di euro 4620,22 per le procedure di pubblicazione al capitolo 604/10, intervento 1.01.04.03.
- Di dare atto che l'entrata è prevista nel capitolo 2700 alla risorsa 4.01.2700.

La presente determinazione è esecutiva con l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria art.151 comma 4 del D.Lgs. 18/08/2007 n.267.

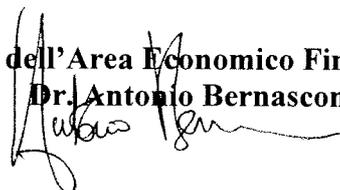
La presente determinazione, redatta e sottoscritta dal Dirigente, in due originali, è:

- a) conservata nella raccolta di cui all'art.183, comma 9, del D.Lgs. 18.08.2000, n.267, esistente presso la Segreteria Generale del Comune;
- b) consegnata a cura del Responsabile della Segreteria Generale, unitamente alla relativa documentazione giustificativa, al servizio interessato per gli adempimenti consequenziali;
- c) rimessa al Sindaco per opportuna conoscenza e al Segretario Generale.

Il Responsabile del 1° Settore
Rag. Salvatore Marino



Il Dirigente dell'Area Economico Finanziaria
Dr. Antonio Bernasconi



COMUNE DI ISCHIA
BANDO D'ASTA PUBBLICA

IL DIRIGENTE DELL'AREA ECONOMICO - FINANZIARIA

Vista la deliberazione n.7 del 1 giugno 2010, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto “Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari”;

Vista la determinazione del Dirigente dell'Area Economico finanziaria n 732 del 5 luglio 2011 di indizione dell'asta pubblica;

RENDE NOTO

Che il giorno 28 settembre 2011 alle ore 9,30 in seduta pubblica presso gli uffici dell'Area Economico Finanziaria del Comune di Ischia – via Iasolino 1, primo piano – sarà tenuta pubblica asta per l'alienazione di immobili siti in Ischia, con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nel presente disciplinare, ai sensi dell'art.73 e seguenti del R.D. 827/1924 “Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato”.

Gli immobili sono così identificati:

- Lotto n.1 - locali in Ischia alla via Cristoforo Colombo adibiti a ristorante denominato “Zi Nannina” – stato locativo: occupato – tipologia: ristorante – superficie: area coperta mq 145, area scoperta mq 296, area a verde mq 204 – prezzo a base d'asta euro 1.685.448,00 – cauzione euro 168.544,80;
- Lotto n.2 - locali in Ischia alla via Cristoforo Colombo adibiti a ristorante denominato “Duilio” – stato locativo: occupato – tipologia: ristorante – superficie: area coperta mq 151, area scoperta mq 335 – prezzo a base d'asta euro 1.465.403,40 – cauzione euro 146.540,34;
- Lotto n.3 – appartamento in Ischia “ex farista” al Castello Aragonese – stato locativo: libero- tipologia: abitazione civile – superficie: abitazione mq 83,00, superficie locale sottostante la terrazza mq 101, superficie scoperta mq 66 – prezzo a base d'asta euro 950.130,00 – cauzione euro 95.013,00;
- Lotto n.4 – negozio ad uso commerciale in Ischia alla via Luigi Mazzella – stato locativo: occupato – tipologia negozio ad uso commerciale – superficie mq 41 – prezzo a base d'asta euro 270.993,60 – cauzione euro 27.099,36;
- Lotto n.5 - negozio ad uso commerciale in Ischia alla via Luigi Mazzella – stato locativo: occupato – tipologia negozio ad uso commerciale – superficie mq 44 – prezzo a base d'asta euro 290.822,40 – cauzione euro 29.082,24.

Caratteristiche degli immobili

Gli immobili sono venduti a corpo e non a misura ,nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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.

Salvo che non sia espressamente previsto nella descrizione del lotto in vendita, non rientrano tra le pertinenze in vendita con l'unità immobiliare, le aree cortilizie, i posti auto ed in genere le parti di fabbricato di cui all'art.1117 c.c.

I dati catastali potranno subire delle modifiche a seguito delle operazioni di migliore identificazione e regolarizzazione in corso su taluni dei beni offerti in vendita. Per questo motivo, eventuali errori e/o omissioni nell'indicazione dell'esatta consistenza e/o dei dati catastali dei beni non potranno in ogni caso costituire elemento di esclusione o decadenza o ritiro della domanda di partecipazione all'asta, né motivo di rifiuto di stipulare il relativo atto di compravendita in caso di aggiudicazione definitiva. Qualora i dati consistenziali e/o catastali fossero assolutamente inidonei – a giudizio del notaio rogante – alla stipula dell'atto di compravendita, l'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese entro 120 giorni dall'aggiudicazione alle necessarie integrazioni e rettifiche – anche catastali – richieste dal notaio, dovendo, in mancanza, ritenersi decaduto dalla stessa, con diritto – in caso di dimostrata diligenza nelle attività per le integrazioni e rettifiche di cui sopra, che fossero rimaste comunque prive di esito positivo – alla restituzione del solo deposito cauzionale ed esclusione di ogni ulteriore indennità, rimborso, risarcimento e quant'altro a qualsiasi titolo, cedendo espressamente a carico dell'aggiudicatario ogni rischio e onere sulla effettiva vendibilità del bene aggiudicato.

La documentazione amministrativa e tecnica di ciascun lotto è visionabile presso l'ufficio Patrimonio – Settore 1° - Area Economico Finanziaria.

Ulteriori informazioni sulle unità immobiliari poste in vendita, sulla procedura d'asta, per le visite agli immobili e/o per appuntamenti possono essere richiesti all'Area Economico Finanziaria – Settore 1° del Comune di Ischia – Responsabile del Procedimento Rag. Salvatore Marino (tel.081/3333242).

Ciascun offerente è, comunque, tenuto ad effettuare autonome verifiche ed analisi circa la completezza e la correttezza delle informazioni pubblicate e ricevute, anche ai fini della determinazione della relativa offerta economica.

Modalità di partecipazione all'asta e criteri di aggiudicazione

L'asta avrà luogo con il metodo di cui all'art. 73 lettera c) del R.D. 827/24, delle offerte segrete in aumento sulla base del prezzo sopra indicato e l'aggiudicazione sarà fatta al miglior offerente. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

L'offerta dovrà essere al rialzo rispetto al prezzo base. Pertanto in essa dovrà essere contenuta l'indicazione del prezzo di acquisto che l'interessato intende proporre, con offerta minima pari al prezzo base sopra indicato.

Per partecipare all'asta il concorrente dovrà costituire un deposito cauzionale pari al 10% del prezzo base, mediante versamento da effettuarsi presso la Tesoreria Comunale – Banca Monte paschi di Siena – agenzia di Ischia.

Dopo l'aggiudicazione definitiva saranno svincolate le cauzioni versate dai concorrenti non aggiudicatari. La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino alla stipula del contratto. La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà trattenuta dal Comune qualora il concorrente aggiudicatario rifiutasse di dare seguito al contratto di compravendita. Diversamente, avrà carattere di versamento in acconto. Le cauzioni verranno restituite o imputate nell'ammontare in misura pari a quanto corrisposto, senza il riconoscimento di interessi e/o di altre somme a qualsiasi titolo pretese, cedendo espressamente sui partecipanti ogni rischio e/o onere inerente alla partecipazione alla gara e alla sua eventuale mancata aggiudicazione.

Sono ammesse offerte con riserva di nomina dell'acquirente. In tal caso, nella domanda di partecipazione all'Asta dovrà essere specificato che l'offerta viene presentata per sé o per persona da nominare. L'offerente per persona da nominare dovrà presentare in nome proprio i documenti richiesti. Successivamente alla aggiudicazione l'offerente dovrà dichiarare la persona per la quale ha agito ed attestare di essere garante e solidale della medesima. Tale dichiarazione dovrà essere

resa mediante atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata da notaio, entro quindici giorni successivi all'aggiudicazione con modalità conformi a quanto disposto dall'art. 1402 codice civile, accompagnata da idonea procura conferita in data anteriore alla domanda di partecipazione all'asta; qualora l'offerente per persona da nominare non renda la dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti, l'offerente medesimo sarà considerato a tutti gli effetti come vero ed unico aggiudicatario.

In caso di offerte di pari importo si procederà a richiedere formalmente ai soggetti che hanno presentato tali offerte, se tutti presenti alla seduta di gara, un'offerta migliorativa in busta chiusa.

Qualora nessuno di essi volesse migliorare l'offerta, si procederà ad estrazione a sorte.

Nel caso in cui i soggetti che hanno presentato offerte eguali non siano presenti si procederà a richiedere agli stessi un'offerta migliorativa da presentare in busta chiusa entro dieci giorni dalla richiesta. Qualora nessuno di essi presenti l'offerta migliorativa, si procederà ad estrazione a sorte in seduta pubblica nel giorno fissato nella lettera di invito all'offerta migliorativa.

Delle operazioni di gara verrà redatto un verbale d'asta, a cura del segretario verbalizzante.

Il verbale di aggiudicazione non terrà luogo né avrà valore di contratto; gli effetti contrattuali e traslativi si produrranno solo al momento della stipula del contratto di compravendita.

Il Comune di Ischia non assumerà alcun obbligo verso l'aggiudicatario, se non dopo la stipula del contratto di compravendita; l'aggiudicatario rimarrà, invece, vincolato alla propria offerta ed ai conseguenti obblighi derivanti dall'aggiudicazione.

L'immobile aggiudicato sarà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento dell'atto di compravendita, a nulla rilevando che esso al momento dell'aggiudicazione potesse trovarsi in uno stato di fatto diverso, assumendosi l'aggiudicatario ogni rischio circa il possibile mutamento di tali condizioni, ivi compresa quelle inerenti al deterioramento del bene, nel lasso di tempo intercorrente tra il momento dell'aggiudicazione a quello della vendita.

Offerta e documentazione allegata

Per essere ammessi a partecipare alla gara deve essere trasmesso un plico contenente una busta A "Documentazione Amministrativa" e una busta B "Offerta economica", per ciascun lotto a cui il concorrente partecipa. In caso di partecipazione a più lotti, su ciascuna busta B deve essere indicato il lotto a cui l'offerta si riferisce.

La busta A "Documentazione Amministrativa" deve contenere:

- 1) Dichiarazione resa dal concorrente, dai concorrenti o dal legale rappresentante e da esso sottoscritta con firma per esteso, attestante:
 - a) le generalità complete del firmatario dell'offerta (data e luogo di nascita, residenza, codice fiscale) nonché, ove non si tratti di ditta individuale, gli estremi di identificazione della società rappresentata (denominazione, forma giuridica, sede, titolari di cariche e relativi poteri);
 - b) per le imprese: il numero di iscrizione al registro delle imprese e che la stessa non si trova in stato di fallimento o di liquidazione;
 - c) per le società cooperative e i consorzi: il numero del decreto prefettizio di iscrizione al registro prefettizio delle cooperative;
 - d) la non sussistenza di situazioni di incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, di cui all'art. 120 e seguenti della legge 689/1981;
 - e) la non sussistenza nei confronti dell'interessato di cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art.10 della legge 575/65 e successive modificazioni (antimafia);
 - f) di mantenere valida la propria offerta per almeno 180 giorni dalla data della gara;
 - g) di aver preso conoscenza e di accettare tutte le prescrizioni contenute nel Bando di Asta Pubblica;

- h) di essere a conoscenza di tutti i documenti (amministrativi, tecnici, contabili, catastali, ecc.) disponibili presso l'Amministrazione comunale, inerenti alla proprietà, consistenza, stato manutentivo, stato locativo, ecc. del bene costituente il lotto in vendita;
 - i) di essere a conoscenza e di accettare la situazione di fatto e di diritto dell'immobile di cui in oggetto, come "visto e piaciuto", per il quale presenta l'offerta ed in particolare la situazione locativa ed urbanistica, con conseguente assunzione di tutti gli eventuali oneri, rischi e costi connessi a tali situazioni nonché a condoni già richiesti o da richiedersi ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 comma 59 della Legge 23 dicembre 1996 n. 662;
 - j) di essere a conoscenza e di accettare che il Comune di Ischia avrà la facoltà, per motivate ragioni, di sospendere o di non dare ulteriore corso agli atti della procedura o di non procedere all'aggiudicazione o alla stipula del contratto, senza che egli possa avanzare alcuna pretesa di tipo risarcitorio, restitutorio o altro e/o incardinare azioni giudiziarie di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. all'infuori del proprio diritto alla restituzione delle somme versate a titolo di deposito cauzionale, assumendosi espressamente ogni alea, rischio ed onere connesso alla su indicata facoltà dell'Amministrazione;
 - k) di accettare che qualora il contratto di compravendita non potesse essere stipulato per fatto imputabile al Comune, egli avrà diritto soltanto all'immediata restituzione delle somme versate a titolo di cauzione, rinunciando sin d'ora ad ogni possibile ulteriore richiesta nei confronti dell'Amministrazione, anche a titolo di spesa, rimborsi, indennità, danni e quant'altro a qualsiasi titolo;
 - l) di essere a conoscenza e di accettare il fatto che fino alla data di stipula del contratto di compravendita, tutti i frutti e gli oneri maturati a quella data, anche se riscossi o pagati o accertati successivamente, saranno di spettanza e a carico della Amministrazione proprietaria;
 - m) di essere a conoscenza e di accettare l'esonero dell'Amministrazione venditrice dalla garanzia per vizi anche occulti dell'immobile venduto;
 - n) di essere a conoscenza e di accettare che l'immobile venduto potrebbe non essere a norma, con conseguente dichiarazione di esonero di responsabilità della Amministrazione in sede di atto pubblico di trasferimento;
 - o) di essere a conoscenza e di accettare che ogni onere, costo e spesa (compresi imposte, tasse ed onorari notarili) successivamente e/o conseguenti all'aggiudicazione saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario e di obbligarsi a provvedere a propria cura e spese alle eventuali integrazioni e/o rettifiche – anche catastali o consistenziali – che il notaio richiedesse per procedere alla stipula dell'atto di compravendita;
 - p) di essere a conoscenza che il pagamento del prezzo di aggiudicazione dovrà essere effettuato, in un'unica soluzione, al netto dei versamenti fatti a titolo di deposito cauzionale, antecedentemente alla stipula del contratto di compravendita e che l'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo della proprietà del bene, che si verificherà solo al momento del rogito notarile e del pagamento integrale del prezzo (ad eccezione dei beni sottoposti a vincolo storico artistico ai sensi dell'art. 60 del TU D.Lgs 490/99);
 - q) di essere a conoscenza che l'aggiudicatario dell'asta non potrà vantare nessun diritto in relazione agli immobili per i quali dovesse essere esercitato il diritto di prelazione e/o di riscatto da parte degli aventi diritto. In tal caso, l'aggiudicatario avrà diritto alla mera restituzione del deposito cauzionale e non potrà avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'Amministrazione venditrice.
- 2) Ricevuta in originale dell'eseguito versamento del deposito cauzionale presso la Tesoreria Comunale – Banca Monte dei Paschi di Siena Agenzia di Ischia – iban: IT95S0103039930000000089740 - ammontante al 10% del prezzo base sopra indicato.

La busta B “Offerta economica” deve contenere:

- 1) Cognome e nome, luogo di nascita del concorrente o dei concorrenti (oppure ragione sociale), indirizzo e numero di codice fiscale;
- 2) Gli estremi identificativi dell’immobile oggetto dell’offerta con indicato il numero del lotto;
- 3) L’indicazione del prezzo offerto, espresso in cifre e lettere. In caso di discordanza fra il prezzo indicato in lettere e quello espresso in cifre, sarà ritenuta valida l’indicazione dell’offerta espressa in lettere;
- 4) la dichiarazione che l’offerta economica è vincolante ed irrevocabile per il periodo di 180 (centottanta) giorni decorrenti dalla data fissata nel bando di Asta Pubblica quale termine per la presentazione dell’offerta;
- 5) La sottoscrizione per esteso del concorrente, dei concorrenti o del legale rappresentante.

A pena di esclusione dalla gara la “Documentazione amministrativa” e l’ “Offerta economica” devono essere regolarizzate ai fini dell’imposta di bollo, autenticate ai sensi del DPR 445/2000 e redatte in lingua italiana.

La busta A “Documentazione amministrativa” e le buste B “Offerta economica” devono essere racchiuse in un plico che deve essere sigillato e controfirmato su tutti i lembi di chiusura e sul quale devono essere apposti gli estremi del mittente e la dicitura “Offerta per l’immobile Lotto/i n.....”. Il plico dovrà pervenire al protocollo del Comune di Ischia alla via Iasolino, 1 – 80070 Ischia, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato per l’asta, pena l’esclusione dalla stessa. Sul plico dovrà essere chiaramente indicato il mittente e il lotto/i cui si riferisce. Il recapito del plico in tempo utile rimane a rischio del mittente.

Contratto

La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e le modalità previste dalla Legge, rogato da Notaio scelto dall’Amministrazione. Tutte le spese contrattuali ed erariali conseguenti alla stipula del contratto (imposte di registro, ipotecarie e catastali, diritti di segreteria, ecc.) sono a carico dell’acquirente. Sono altresì a carico della parte acquirente le spese conseguenti alle variazioni catastali.

La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.

Il prezzo di vendita, come risultante dagli esiti della gara, nonché le spese contrattuali, devono essere pagate dall’acquirente entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta del Comune.

Il contratto di compravendita dovrà essere stipulato entro i successivi trenta giorni.

Prima della stipula del contratto di compravendita si procederà alla richiesta di informativa antimafia prevista dal D.Lgs. 490/1994, nei confronti del contraente (aggiudicatario o persona nominata); a seguito dell’informativa il Comune, a proprio insindacabile giudizio, potrà non procedere alla stipula del contratto, senza che l’aggiudicatario possa avanzare alcuna pretesa di tipo risarcitorio e/o di esecuzione forzata in forma specifica, fermo restando gli oneri ed i rischi di cui sopra assunti dall’aggiudicatario in caso di esito negativo della procedura di vendita.

Nel contratto verrà inserita la clausola di esonero del venditore dalla consegna della documentazione amministrativa e tecnica, di cui all’art.13 del D.M. 37/2008 recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all’interno degli edifici e da ogni responsabilità connessa alla mancanza di documentazione.

All’occorrenza, il Comune potrà inserire nel contratto, ai fini della dimostrazione della provenienza del cespite, la dichiarazione di antico possesso, incontrastato ed ante ventennale.

Avvertenze

- 1) Le offerte condizionate sono nulle.

- 2) Non verrà preso in considerazione il plico che non pervenga nei termini stabiliti dal presente bando (farà fede il timbro, la data e l'ora dell'Ufficio Protocollo).
- 3) Trascorso il termine fissato non verrà riconosciuta valida alcuna offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente.
- 4) Il Comune di Ischia – per motivate ragioni – si riserva in ogni momento della procedura e fino alla stipula del contratto di compravendita la facoltà di sospendere o non dare ulteriore corso agli atti della procedura o di non procedere alla aggiudicazione o alla stipula del contratto, senza che i concorrenti o gli aggiudicatari possano avanzare alcuna pretesa di tipo risarcitorio, restitutorio o altro e/o incardinare azioni di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., fermo il solo obbligo di restituzione delle cauzioni versate, cedendo espressamente a carico dei partecipanti e/o degli aggiudicatari ogni alea, rischio ed onere connesso alla facoltà dell'Amministrazione di sospendere, interrompere, annullare e/o non procedere più nello svolgimento della procedura e nella vendita del bene oggetto di detta procedura di asta. Gli offerenti non potranno avanzare, pertanto, alcuna pretesa nei confronti del Comune di Ischia per mancato guadagno e/o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta, ovvero per qualsivoglia altro motivo.
- 5) I frazionamenti catastali necessari per i lotti alienabili in quota parte sono a carico degli aggiudicatari.
- 6) L'offerta economica è vincolante ed irrevocabile per un periodo di tempo di 180 (centottanta) giorni successivi alla data fissata nell'Avviso d'asta quale termine per la presentazione dell'offerta.
- 7) Esercizio del diritto di prelazione sui beni culturali. I beni culturali, saranno offerti in prelazione dal Comune di Ischia al Ministero e agli Enti pubblici territoriali nel cui territorio i Beni Culturali sono ubicati, ai sensi degli articoli 60-62 del Codice dei Beni Culturali, in base alla seguente procedura:
 - (i) l'aggiudicatario definitivo del Bene Culturale provvederà a versare il saldo dell'intero prezzo di acquisto e sottoscriverà il relativo contratto di compravendita nei termini e con le modalità di cui sopra; nel termine di 30 giorni dalla sottoscrizione del contratto di compravendita relativo al Bene Culturale, sarà inviata al Soprintendente del luogo ove esso si trova una denuncia contenente gli elementi di cui all'art.59 del Codice dei Beni Culturali ed in particolare, (a) i dati identificativi delle parti del contratto di compravendita, (b) i dati identificativi del Bene Culturale, (c) l'indicazione del luogo ove esso si trova, (d) l'indicazione delle condizioni del contratto di compravendita, (e) l'indicazione del domicilio in Italia delle parti;
 - (ii) il contratto di compravendita produrrà i suoi effetti qualora (a) il Ministero non eserciti la prelazione nel termine di 60 (sessanta) giorni dalla ricezione della denuncia di cui al precedente punto (i), in conformità agli articoli 60 e 61 del Codice dei Beni Culturali, e (b) qualora gli enti pubblici territoriali nel cui territorio si trova il Bene Culturale offerto in prelazione, ricevuta comunicazione della denuncia ex art.62, co.1 del Codice dei Beni Culturali e verificatesi le altre condizioni previste dai successivi commi 2 e 3 dell'articolo in parola, non esercitino a loro volta la prelazione, con le modalità previste dal comma 3 del citato art.62, nel termine di 60 (sessanta) giorni dalla denuncia medesima;
 - (iii) in pendenza dei termini illustrati al precedente punto (ii), l'efficacia del contratto di compravendita del Bene Culturale rimarrà condizionata sospensivamente e il Comune di Ischia non potrà consentire all'acquirente l'immissione nel possesso del Bene Culturale;
 - (iv) nel caso di esercizio della prelazione da parte del Ministero o degli enti pubblici territoriali, l'aggiudicatario acquirente avrà diritto alla restituzione da parte dell'Ente che avrà esercitato la prelazione del solo prezzo di acquisto versato, senza poter pretendere

alcunché a titolo di rimborsi, danni, indennità, penalità o altro nei confronti del Comune di Ischia.

- (v) la comunicazione all'aggiudicatario dell'avvenuto esercizio della prelazione da parte del Ministero o degli enti pubblici territoriali verrà effettuata dal Comune di Ischia, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, entro 10 giorni dalla avvenuta notifica dell'esercizio del diritto di prelazione; tale comunicazione dovrà contenere l'indicazione delle modalità per la restituzione all'aggiudicatario delle somme dal medesimo versate a titolo di cauzione;
- (vi) la comunicazione all'aggiudicatario del mancato esercizio della prelazione da parte del Ministero o degli enti pubblici territoriali verrà effettuata dal Comune di Ischia, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, entro 10 giorni dall'infruttuoso decorso dal termine previsto per l'esercizio della suddetta prelazione; nel termine di 10 giorni decorrenti dalla ricezione della suddetta comunicazione da parte dell'aggiudicatario acquirente dell'immobile, si procederà all'accertamento notarile del mancato esercizio della prelazione ed alla contestuale immissione dell'acquirente nel possesso del Bene Culturale.

8) Esercizio del diritto di prelazione. Il diritto di prelazione potrà essere esercitato dopo l'aggiudicazione dagli aventi diritto, anche qualora questi non siano in regola con i pagamenti, purché provvedano a saldare in una unica soluzione l'ammontare della morosità pregressa prima della notifica tempestiva della comunicazione di accettazione delle condizioni di vendita di cui appresso.

Esso potrà essere esercitato con le seguenti modalità:

- il Comune di Ischia, entro il termine non perentorio di dieci giorni dall'aggiudicazione, provvederà ad interpellare il prelazionario, a mezzo di atto notificato per Ufficiale Giudiziario, invitandolo ad acquistare il bene allo stesso prezzo e con le stesse modalità previste per l'aggiudicatario;
- l'interpello dovrà contenere:
 - (i) i dati identificativi del bene;
 - (ii) l'indicazione delle condizioni del contratto di compravendita.
- il prelazionario, entro il termine perentorio di 60 giorni dalla ricezione dell'interpello da parte del Comune di Ischia, dovrà accettare l'offerta a pena di decadenza da detto diritto a mezzo atto notificato per Ufficiale Giudiziario ovvero potrà prima di detto termine rinunciare espressamente alla prelazione;
- il prelazionario che non abbia proceduto a pagare al Comune di Ischia l'intero ammontare della morosità pregressa nella misura richiesta dall'Amministrazione prima della notifica tempestiva dell'accettazione dell'interpello, decadrà ugualmente dal diritto di prelazione;
- in caso di contestazione sull'ammontare della morosità pregressa, il prelazionario dovrà comunque provvedere – preventivamente a pena di decadenza – all'integrale pagamento dell'ammontare della morosità così come richiesta dall'Amministrazione salvo a fare valere le sue contestazioni nel merito solo successivamente al pagamento del prezzo ed alla stipula del contratto notarile di compravendita;
- in caso di esercizio tempestivo del diritto di prelazione, il contratto di compravendita dovrà essere stipulato entro 30 giorni dall'avvenuto esercizio di detto diritto;
- in caso di mancata stipula del contratto di compravendita entro il termine suindicato per fatto non giustificato addebitabile al prelazionario, esso si intenderà decaduto dall'esercizio del diritto di prelazione;
- in pendenza dei termini di cui sopra, l'efficacia dell'aggiudicazione rimarrà condizionata sospensivamente e il comune di Ischia non potrà consentire all'aggiudicatario l'immissione nel possesso del bene;

- nel caso di esercizio della prelazione e conseguente acquisto del bene da parte del prelazionario, l'aggiudicatario avrà diritto alla restituzione della sola cauzione, senza poter pretendere alcunché a titolo di interessi, rimborsi, penalità o altro;
- la comunicazione all'aggiudicatario dell'avvenuto esercizio della prelazione da parte del prelazionario verrà effettuata dal Comune di Ischia, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, entro 10 giorni dalla avvenuta notifica dell'accettazione tempestiva dell'interpello; tale comunicazione dovrà contenere l'indicazione delle modalità per la restituzione all'aggiudicatario delle somme dal medesimo versate a titolo di cauzione;
- La comunicazione all'aggiudicatario del mancato esercizio della prelazione e/o della rinuncia e/o della decadenza da parte del prelazionario verrà effettuata dal Comune di Ischia, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, entro 10 giorni dall'infruttuoso decorso del termine previsto per l'esercizio della suddetta prelazione; nel termine di 30 giorni decorrenti dalla ricezione della suddetta comunicazione da parte dell'aggiudicatario dell'immobile, questi dovrà provvedere al saldo del prezzo e contestualmente si procederà al rogito notarile di compravendita in suo favore ed alla sua immissione nel possesso del bene.

Ischia, 7/7/2011

Il Dirigente dell'Area Economico Finanziaria
Dr. Antonio Bernasconi

