



**COMUNE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE  
PROVINCIA DI CASERTA**

**AVVISO PUBBLICO**

**OGGETTO: AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE PER L'ALIENAZIONE DI IMMOBILI COMUNALI SITI NEL COMPENDIO PALAZZO SCHIAVONE - CONDOMINIO VIA LATINA, 42".**

- Visto il R.D. 23 maggio 1924, n. 827 "Regolamento per l'Amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato";
- Visto il D. Lgs. N. 50/2016 (Codice dei contratti pubblici) aggiornato con le disposizioni integrative e correttive di cui al D. L.gs n. 56/2017;
- Visto il "Regolamento per l'assegnazione e l'alienazione del patrimonio immobiliare. Provvedimenti" approvato con atto di C.C. n. 68 del 27.11.2008;
- Vista la deliberazione di G.M. n. 193 del 4.10.2019, con la quale viene dato indirizzo all'indizione di procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento del servizio di intermediazione immobiliare per l'alienazione degli immobili comunali, individuati dal Piano delle alienazioni, mediante procedura aperta, con il criterio dell'offerta riferita alla percentuale di provvigione sul valore di vendita dei singoli lotti, secondo i criteri stabiliti nell'allegato avviso di gara, che costituisce parte integrante e sostanziale al presente provvedimento;
- Vista la deliberazione di G. C. n. 51 del 19.05.2020 ad oggetto: "Individuazione del beni immobiliari, facente parte del Patrimonio disponibile, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali- Approvazione quadro riepilogativo degli immobili oggetto di alienazione ai sensi del combinato disposto dell'art. 12 L. 127 del 15.05.1997 e dell'art. 58 L. 06.08.2008, n. 133" – triennio 2020-2022;
- Visto il DUP 2020-2022 approvato con deliberazione di C.C. n. 28 del 12.09.2020 contenete il Piano delle alienazioni 2020-2022;

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE FINANZIARIO - PATRIMONIO**

**RENDE NOTO**

**che nel giorno ed alle ore che saranno successivamente comunicati, in una sala della sede municipale aperta al pubblico, in via Albana p.zzo Lucarelli, presso gli Uffici del Settore Finanziario, dinanzi ad apposita Commissione, si procederà all'individuazione dell'agenzia immobiliare alla quale consegnare il mandato per l'alienazione di n. 18 alloggi, facenti parte del Complesso Immobiliare ex palazzo Schiavone denominato "CONDOMINIO VIA LATINA,42" del valore complessivo di € 2.984.470,00, distinto al N.C.E.U. al fg. 14, p.lla 5433, inseriti nel Piano delle Alienazioni approvato con atto di G.C. 51 del 19.05.2020, la cui vendita dovrà avvenire obbligatoriamente per un prezzo pari o superiore al valore di stima fissato dall'Ente, come da relazioni di stima allegate al presente avviso e di cui costituiscono parte integrante e sostanziale, e potrà avvenire per ciascun appartamento e relativo box, per più appartamenti e relativi box, anche mediante una vendita in blocco.**

Gli appartamenti dovranno essere venduti a corpo e non a misura, secondo le proposte che i concorrenti dovranno elaborare e secondo i criteri di miglior vendibilità sul mercato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e così come fino ad oggi goduti e posseduti e nella disponibilità del Comune.

Gli immobili verranno trasferiti con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, azioni e ragioni, usi e servitù attive e passive, apparenti e non, comproprietà, limitazioni, canoni, censi, oneri ivi indicati e non indicati e con tutti gli eventuali pesi che vi fossero presenti, obbligandosi gli acquirenti a resistere direttamente contro eventuali pretese che per qualsiasi causa dovessero essere avanzati da terzi, con esonero per l'Ente Comunale da ogni responsabilità a qualsiasi titolo, con espresso impegno a rilevare il Comune da eventuali giudizi e liti o pendenze dei quali gli acquirenti si accollano espressamente ogni onere e sorte.

### **OGGETTO DEL SERVIZIO**

I servizi richiesti all'agenzia di intermediazione immobiliare sono finalizzati a promuovere la vendita dei cespiti di proprietà comunale e fornire, ove l'Amministrazione lo ritenga necessario, un supporto altamente qualificato in materia di marketing immobiliare capace di creare, distribuire, promuovere, valutare gli immobili de quo, presenti nel piano di alienazione, per facilitarne la vendita e/o la loro valorizzazione. Le attività richieste sono:

- a) Promuovere la vendita tramite l'utilizzo della propria organizzazione, degli immobili di proprietà comunale già inseriti nel piano delle alienazioni e valorizzazioni dell'Ente, impegnandosi ad operare secondo gli usi e la diligenza professionale;
- b) Gestire (con oneri a proprio carico) tutte le attività di pubblicità possibilmente "ad alta visibilità" anche su stampa nazionale e/o locale specializzata;
- c) Gestire i potenziali acquirenti (informazioni, chiarimenti di natura tecnica, appuntamenti, sopralluoghi, etc.);
- d) Svolgere attività di raccordo e coordinamento fra le parti fino alla stipula notarile, compreso le eventuali procedure di regolarizzazione catastale, frazionamenti, regolarizzazione intestazioni presso l'Agenzia delle Entrate-Registro Immobiliare ed altro;
- e) Predisporre, variare ed aggiornare ex lege (previa approvazione della Committenza), la modulistica per la sottoscrizione di eventuali accordi preliminare.

### **DURATA DEL CONTRATTO E MODALITA'**

L'affidamento avrà durata di **6 (sei) mesi** eventualmente prorogabile, durante tale periodo l'agenzia individuata potrà eseguire sopralluoghi nei singoli immobili con i rispettivi clienti.

Le modalità di conclusione delle trattative dovranno avvenire secondo le seguenti modalità, anche in presenza di un'unica trattativa:

- l'Agenzia comunica per iscritto a nome suo e del cliente che vi è l'intenzione di concludere la compravendita. Tale comunicazione dovrà essere presentata, unitamente alla **copia del bonifico bancario relativo al versamento del 5% dell'importo di acquisto** a titolo di cauzione. Nel caso la compravendita riesca a concludersi entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione, tale importo verrà decurtato dall'importo di acquisto da versarsi alla stipula dell'atto. Qualora la stipula dell'atto, per esigenze legate al cliente, dovesse avvenire in tempi successivi, entro comunque 90 giorni naturali e consecutivi dal ricevimento della comunicazione, vi è l'obbligo di stipulare un preliminare di vendita, e tale importo verrà decurtato dalla caparra confirmatoria pari al 10% del valore dell'immobile che sarà necessario versare all'atto del preliminare. I costi della registrazione del preliminare sono a carico dell'acquirente.

Il versamento dell'importo dovuto dovrà essere eseguito a mezzo bonifico a favore della **Tesoreria del Comune di Santa Maria Capua Vetere BPER Iban: IT63M0312775041000035113944.**

Qualora, decorsi i termini anzidetti, non dovesse essere conclusa la compravendita, l'amministrazione provvederà ad incamerare la cauzione/caparra confirmatoria, senza che né il cliente né l'agenzia abbiano null'altro a pretendere.

Le spese di compravendita e la scelta dell'ufficiale rogante rimangono a carico dell'acquirente.

Nulla è dovuto in termini di rimborsi economici, provvigioni o altro nel caso in cui non sia stata portata a termine la compravendita.

All'agenzia che concluderà favorevolmente la trattativa, ed entro 30 giorni naturali e consecutivi da essa procederà con la stipula dell'atto di compravendita, verrà versata una provvigione fissa pari alla percentuale offerta.

In mancanza di offerte di acquisto o in presenza di offerte che non vadano a buon fine, nessun compenso provvisorio o di altra natura sarà riconosciuto all'Agenzia Immobiliare.

Decorsi i sei mesi dalla consegna del mandato senza che si sia portato a termine alcuna compravendita, l'Ente potrà prorogare il mandato per altri sei mesi, su richiesta motivata dell'agenzia, ovvero assumere diverse iniziative per accelerare i procedimenti di alienazione dei cespiti.

### **- REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

La consegna del mandato di vendita avverrà a favore dell'Agenzia regolarmente iscritta al **ruolo ordinario degli agenti d'affari in mediazione della C.C.I.A.A.**, e che possieda la capacità di impegnarsi per contratto con la pubblica amministrazione.

I requisiti dovranno essere autocertificati ai sensi del DPR 445/2000 e ss.mm.ii. come da modello allegato.

Il Comune di Santa Maria Capua Vetere si avvale della facoltà di verificarne i contenuti secondo quanto stabilito dalle altre norme vigenti in materia.

Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti rientranti nei casi di esclusione previsti all'art. 80 del D. Lgs. 50/2016.

Sono ammessi i concorrenti costituiti da imprese che intendono riunirsi o consorziarsi ai sensi dell'art. 48 del D. Lgs n. 50/2016 e ss.mm.ii., nonché i concorrenti stabiliti in altri Stati, ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs. 50/2016.

In tal caso, l'impegno a costituire l'A.T.I. o il raggruppamento, deve specificare il modello (orizzontale, verticale o misto) nonché specificare le parti dell'attività che verranno eseguite da ciascuna associata. La mancata o insufficiente indicazione dei suddetti elementi relativi alla forma associativa, costituirà motivo di esclusione dalla gara.

In caso di raggruppamento d'impresa o ATI le cause di esclusione ex art. 80 del D.Lgs. 50/2016 sono verificate per ogni impresa o soggetto facente parte del raggruppamento.

E' vietata, a pena di esclusione, qualsiasi modificazione alla composizione dei raggruppamenti e dei consorzi ordinari di concorrenti, rispetto a quella risultante dall'impegno in sede di offerta.

Ai sensi dell'art. 48, comma 7, del D. Lgs. 50/2016 è fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti per il medesimo lotto, ovvero di partecipare alla gara anche in forma individuale qualora abbia partecipato alla gara medesima in raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario.

### **MODALITA' E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

La documentazione di partecipazione all'evidenza pubblica dovrà essere contenuta in un plico chiuso, sigillato e firmato sui lembi di chiusura, indirizzato all'Ufficio Protocollo Generale del Comune di S. Maria C.V. – Via Albana P.zzo Lucarelli, e dovrà pervenire entro e non oltre le ore **12,00** del giorno **23 Novembre 2020**.

Nella parte anteriore del plico, oltre all'indicazione del destinatario (vedi sopra) deve essere riportata la dicitura: "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI COMUNALI SITI NEL COMPENDIO PALAZZO SCHIAVONE – CONDOMINIO VAI LATINA.42".

Il plico deve riportare chiaramente leggibili gli elementi identificativi del soggetto richiedente, quali denominazione, indirizzo, referente da contattare, numeri di telefono, fisso e cellulare, indirizzo e-mail/ PEC , **a pena di esclusione**.

L'invio del plico è a totale ed esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità dell'Ente ove, per errata trasmissione della domanda di partecipazione, o per la dispersione della documentazione dipendente dall'errata indicazione del recapito da parte dei partecipanti, o per disguidi postali o comunque disguidi imputabili a fatto di terzi, a caso fortuito o di forza maggiore, il plico non dovesse pervenire all'indirizzo di destinazione, entro il termine perentorio di scadenza.

Per la prova del giorno e ora di arrivo del plico, farà fede esclusivamente il timbro apposto sul plico stesso dall'Ufficio Protocollo del Comune di Santa Maria Capua Vetere.

Saranno escluse le domande pervenute oltre il termine di scadenza, nonché quelle incomplete e/o prive di sottoscrizione.

All'interno del plico, a pena di esclusione, dovranno essere inserite n. 2 (buste) sigillate come di seguito:

A) **Una busta chiusa** riportante la dicitura **“DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”**, che dovrà contenere:

- 1) Istanza di partecipazione alla manifestazione di interesse regolarmente firmata in calce con acclusa fotocopia di un documento valido di identità del sottoscrittore;
- 2) Attestazione di iscrizione al ruolo Ordinario degli agenti d'affari in mediazione alla C.C.I.A.A., ovvero gli estremi di tale iscrizione, anche solo di almeno uno dei soggetti facenti parte del raggruppamento stabile o temporaneo d'impresa;
- 3) Dichiarazione di capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante, e relativa a tutti gli amministratori e i direttori tecnici dell'Agenzia o dell'A.T.I. concorrente, con espressa indicazione dei soggetti cessati dalle cariche nell'anno precedente la data di pubblicazione della gara, con espressa indicazione della mancanza delle cause di esclusione;
- 4) Dichiarazione di presa visione degli immobili oggetto dell'alienazione e piena conoscenza dello stato in cui essi si trovano sia sotto il profilo tecnico e di manutenzione, sia sotto il profilo amministrativo.
- 5) Indirizzo di Posta Elettronica Certificata (PEC) che verrà utilizzata per le comunicazioni con gli interessati.

La mancata produzione di uno dei documenti di cui innanzi comporterà l'esclusione del concorrente.

Al fine delle suddette dichiarazioni è possibile utilizzare il **“MODELLO All. A”** allegato al presente AVVISO, compilato secondo i casi che ricorrono e debitamente sottoscritto con allegata la fotocopia di un valido documento di identità del sottoscrittore, pena l'esclusione.

B) **Una busta chiusa** riportante all'esterno la dicitura **“OFFERTA ECONOMICA”**.

L'offerta, munita di bollo e firmata per esteso dall'interessato (alla stessa deve essere allegata fotocopia della carta di identità del legale rappresentante), deve essere espressa in cifre e in lettere, ed in caso di discordanza fra l'offerta in cifre e quella in lettere, sarà considerata valida ai fini della gara quella più favorevole per il Comune, ai sensi dell'art. 72, comma 2 del R.D. n. 827/1924.

In caso di parità di offerta, l'aggiudicazione avverrà mediante sorteggio.

**La mancata produzione dell'offerta ECONOMICA comporterà l'esclusione del concorrente.**

#### **CRITERI DI AGGIUDICAZIONE**

I soggetti interessati all'affidamento del servizio di intermediazione immobiliare di cui innanzi, devono produrre un'offerta, con riferimento alla percentuale di commissione. Il rapporto sarà contratto con l'agenzia che offrirà la minor percentuale di provvigione sul valore di vendita. La

massima percentuale di provvigione è fissata nella misura del 2% (due per cento) sul valore di vendita

In seguito all'aggiudicazione del servizio di intermediazione, verrà attribuito un codice CIG che l'aggiudicatario dovrà indicare nella fattura elettronica di liquidazione della commissione.

### **PUBBLICAZIONE**

Il presente bando viene pubblicato all'Albo Pretorio on-line e sul sito web istituzionale dell'Ente, per la durata di gg. 30 (trenta), e data massima diffusione anche attraverso comunicati stampa.

Per ulteriori chiarimenti ed informazione, gli interessati possono rivolgersi al Servizio Patrimonio tel 0823-813223 indirizzo mail [patrimonio@comune.smcv.it](mailto:patrimonio@comune.smcv.it).

Il trattamento dei dati personali sarà svolto esclusivamente nell'ambito del presente procedimento amministrativo e nel rispetto del D. Lgs. 196/03.

### **ALTRE INFORMAZIONI**

L'Ente si riserva:

- 1) Escludere le istanze di partecipazione ritenute incomplete o parziali, espresse in modo indeterminato o nelle quali fossero sollevate eccezioni e/o riserve di qualsiasi natura alle condizioni delle prestazioni del servizio specificate ovvero sottoposte a condizione;
- 2) Non procedere con i successivi atti potendo recedere dalla presente procedura o sospenderla o modificarne i termini e le condizioni in ogni momento per ragioni di interesse pubblico, qualunque sia il grado di avanzamento della stessa e senza che ciò possa far sorgere in capo ai soggetti partecipanti diritto a risarcimento o indennizzo, salvo a richiesta, la restituzione della documentazione presentata;
- 3) Non aggiudicare l'affidamento del servizio di cui alla presente procedura in caso di ricevimento di offerte di aliquote di provvigioni che la Commissione, in piena discrezionalità decisionale, riterrà superiori a quelle che vengono applicate nella prassi normale dell'attività di intermediazione immobiliare.
- 4) Di aggiudicare il servizio de quo anche nel caso di una sola offerta valida.

Le documentazioni/relazioni tecniche inerenti gli immobili oggetto di alienazione sono pubblicate in allegato al presente avviso, nonché visionabili presso il Servizio Patrimonio, previo appuntamento telefonico 0823 813223.

Le istanze di partecipazione all'evidenza pubblica presentate, non vincoleranno in alcun modo l'Ente, né all'aggiudicazione né alla stipulazione di alcun contratto, mentre i concorrenti restano vincolati fin dal momento della presentazione della domanda per un periodo di mesi 6 (sei) dalla scadenza del termine utile per la presentazione. La partecipazione alla suddetta procedura comporta la piena ed incondizionata accettazione di tutte le condizioni e le clausole contenute nel presente atto.

Il Responsabile del procedimento è il Dirigente del Settore Finanziario, dott.ssa Giuseppina Raffaella Maria Celestino, aventi i seguenti recapiti: tel 0823-813146 mail [dirigente.finanze@comune.smcv.it](mailto:dirigente.finanze@comune.smcv.it)

S. Maria C.V. li,

Settore Finanziario- Patrimonio

Il Dirigente

dott.ssa Giuseppina Raffaella Maria Celestino

