



*Comune di Norbello*  
*Comune de Norghiddo*  
*Provincia di Oristano*  
*Provìntzia de Aristanis*

Piazza Municipio, n° 1 - 09070 - Norbello - Tel. 0785/519929-30 - Fax 0785/899105 - P.I. 00077710952

Posta elettronica certificata: [tecnico.norbello@pec.it](mailto:tecnico.norbello@pec.it)  
Posta elettronica: [ufficiotecnico@comune.norbello.or.it](mailto:ufficiotecnico@comune.norbello.or.it)  
Sito web - [www.comune.norbello.or.it](http://www.comune.norbello.or.it)

Prot. N°2297

Norbello 17/07/2020

Publicato all'Albo Pretorio  
del Comune in data 17/07/2020

## BANDO INTEGRALE DI VENDITA IMMOBILIARE

### **1) Stazione Appaltante:**

#### **COMUNE DI NORBELLO**

Piazza Municipio, n° 1 - 09070 - Norbello (OR) - Tel.: 0785/519929-30  
[www.comune.norbello.or.it](http://www.comune.norbello.or.it) – PEC: [protocollo@pec.comune.norbello.or.it](mailto:protocollo@pec.comune.norbello.or.it)

### **2) Responsabile del Procedimento:**

Responsabile unico del procedimento: Geom. Graziano Piras

### **3) Procedura di gara:**

Asta Pubblica - Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale della Stato, R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni, metodo delle offerte segrete, di cui all'art. 73, lettera c) e procedure di cui all'art. 76, comma 2.

### **4) Oggetto e data esperimento asta pubblica**

In esecuzione della Determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n. 085 del 16/07/2020, si rende noto che il giorno **06 agosto 2020, alle ore 10:00**, presso la Residenza Municipale – Area tecnica - Piano 1° - Norbello, avrà luogo l'asta pubblica per la vendita del sottodescritto immobile di proprietà comunale sito nel Comune di Norbello.

### **5) Individuazione e descrizione dei beni**

Ubicazione: Località Craccheriga Zona compresa tra la S.S. 131 D.C.N. - Ghilarza - Norbello e la S.S. 131 "Carlo Felice", ad una distanza di circa 700 mt. dall'abitato di Norbello;

Tipologia: Zona omogenea "D2"

**Porzione F. 13 Particella 307 di mq 125.000,00**

L'utilizzazione del comparto è subordinata all'elaborazione ed all'approvazione di un progetto unitario di utilizzo o di un Piano Particolareggiato, di iniziativa pubblica o privata.

### **6) Prezzo a base d'asta:**

**€ 675.000,00 (euro seicentotantacinquemila/00)**

La cessione delle aree è esclusa dal campo di applicazione dell'I.V.A. ed è soggetta alle imposte di registro, ipotecaria e catastale, come da normativa specifica.

## **7) Modalità di gara**

L'asta è disciplinata dal Regolamento per l'amministrazione dei patrimoni e per la contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni, e si terrà con il metodo delle offerte segrete, di cui all'art. 73, lettera c) e le procedure di cui all'art. 76, comma 2.

Sono ammesse a partecipare alla gara tutte le persone, fisiche o giuridiche, in possesso della capacità di vincolarsi contrattualmente, alle quali non sia stata applicata la pena accessoria della incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione o la sanzione del divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

Sono ammesse offerte per procura speciale, che dovrà essere fatta per atto pubblico o per scrittura privata, con firma autenticata dal notaio a pena di esclusione.

Sono ammesse offerte cumulative da parte di più persone fisiche o giuridiche, le quali dovranno conferire procura speciale ad una di esse, a pena di esclusione. In tal caso l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari.

Sono ammesse offerte per persona da nominare ex art. 81, comma 4, dei RD. n. 827/1924. In tal caso l'offerente dovrà possedere i requisiti necessari per essere ammesso alla gara e costituire, a suo nome, il deposito a garanzia dell'offerta. L'offerente per persona da nominare, entro i tre giorni successivi alla comunicazione di aggiudicazione provvisoria, dovrà dichiarare la persona per la quale ha agito ed attestare che è garante e obbligato solidale della medesima; tale dichiarazione deve essere resa mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata e con modalità conformi a quanto disposto dall'art. 1402 del codice civile.

Qualora l'offerente per persona da nominare non renda la dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti ovvero dichiari persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata, ovvero la persona dichiarata non accetti l'aggiudicazione, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti come vero ed unico aggiudicatario. In ogni caso, l'offerente per persona da nominare sarà sempre garante solidale della medesima anche dopo che questa abbia accettato la nomina; ugualmente il deposito cauzionale eseguito dall'aggiudicatario rimarrà vincolato anche dopo l'accettazione della nomina e fino alla stipula del contratto di compravendita.

## **8) Criteri di aggiudicazione**

L'aggiudicazione sarà definitiva, ad unico incanto, e verrà fatta a favore del concorrente che ha presentato l'offerta più vantaggiosa ed il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello a base d'asta, con esclusione delle offerte in ribasso.

All'aggiudicazione si potrà addivenire anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida, ai sensi dell'art. 65, punto 10 dei RD. n. 827/24.

In caso di parità di offerta tra due o più concorrenti, a norma dell'art. 77 del RD. 23 maggio 1924 n. 827, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli, con offerta migliorativa in busta chiusa. È pertanto onere di ciascun offerente che voglia partecipare alla licitazione di cui sopra essere presente (a mezzo di procuratore speciale o legale rappresentante) all'apertura dei plichi delle offerte segrete. Nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta. In assenza dell'offerente e del suo legale rappresentante o procuratore, il concorrente non sarà ammesso alla licitazione, ferma restando l'offerta segreta già presentata.

Ove nessuno dei concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta sia presente, ovvero i presenti non vogliano migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.

Dell'esito della gara verrà redatto regolare verbale che dichiarerà l'aggiudicazione provvisoria a favore del migliore offerente, essendo l'aggiudicazione in via definitiva subordinata alla verifica in merito al contenuto delle dichiarazioni rese nella domanda di partecipazione.

## **9) Deposito Cauzionale**

I partecipanti alla gara dovranno rilasciare a favore del Comune di Norbello un deposito cauzionale a garanzia dell'offerta per l'importo di **€ 33.750,00** pari al 5% del valore a base d'asta nelle seguenti forme:

- mediante quietanza comprovante il versamento della somma presso la Tesoreria Comunale di Norbello – Banco di Sardegna - IBAN IT24C010158558100000021232.
- mediante assegno bancario con clausola "NON TRASFERIBILE" intestato al Comune di Norbello
- mediante fidejussione bancaria che dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale con operatività entro quindici giorni a semplice

richiesta della stazione appaltante e avere validità per almeno 180 giorni

I depositi cauzionali verranno restituiti, senza corresponsione di interessi, entro 30 giorni dal termine di esperimento della procedura.

Per il soggetto aggiudicatario la cauzione verrà incamerata in conto prezzo, ove effettuata con versamento della somma presso la Tesoreria comunale o con assegno.

### **10) Modalità di partecipazione**

I concorrenti dovranno presentare, a pena di esclusione, un plico contenente:

- a) domanda di partecipazione all'asta, preferibilmente secondo i modelli allegati A, B, C e D;
- b) documentazione a corredo;
- c) busta contenente l'offerta economica.

#### **a) Domanda di partecipazione all'asta**

La domanda di partecipazione dovrà essere redatta in carta legale del valore corrente ed in lingua italiana, con firma non autenticata. In tale domanda dovranno essere indicati, ai sensi dei D.P.R. 28/12/2000 n. 445, pena l'esclusione:

- per le persone fisiche: nome, cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio fiscale, il codice fiscale dell'offerente.
- per le Società ed Enti di qualsiasi tipo: la denominazione o ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA nonché le generalità e la relativa qualifica del soggetto che sottoscrive l'istanza.

La domanda conterrà, altresì, pena l'esclusione, dichiarazione esplicita del sottoscrittore:

1. di aver preso visione dello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene oggetto dell'offerta e di ben conoscerlo nel suo valore e in tutte le sue parti;
2. di aver preso cognizione e di accettare integralmente le condizioni riportate nel bando di gara;
3. di aver vagliato tutte le circostanze che possono influire sull'offerta presentata, ritenendola equa.

Inoltre, sempre a pena di esclusione:

se a concorrere sia persona fisica (modello "Allegato A"), dichiarazione, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, con la quale il concorrente dichiara:

- di trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili;
- di non essere interdetto, inabilitato o fallito, di non essere in stato di insolvenza o di dissesto, e che a suo carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di talistati;
- l'inesistenza a suo carico di condanne penali definitive che comportino la perdita e la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;

se a concorrere sia impresa individuale (modello "Allegato B"), dichiarazione, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 dei D.P.R. 28/12/2000 n. 445, con la quale il concorrente dichiara:

- di essere Titolare dell'Impresa;
- che l'impresa è iscritta al Registro delle Imprese;
- che l'Impresa non si trovi in stato di liquidazione, di fallimento e di concordato preventivo o in ogni altra analoga situazione e che non sia in corso una procedura per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- che il titolare non ha riportato condanne penali definitive che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione; o in caso di sospensione della capacità, che la stessa è stata acquisita nuovamente.
- che la persona giuridica rappresentata non ha subito condanna definitiva alla sanzione interdittiva del divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione;

se a concorrere sia impresa esercitata in forma societaria (modello "Allegato C"), dichiarazione, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 dei D.P.R. 28/12/2000 n. 445, con la quale il concorrente dichiara:

- di essere legale rappresentante della Società;
- che la Società è iscritta al Registro delle Imprese;
- i nominativi degli amministratori ed i legali rappresentanti della Società con i relativi poteri;
- che la Società non si trova in stato di liquidazione, di fallimento e di concordato preventivo o in ogni altra analoga situazione e che non sia in corso una procedura per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- che le persone designate a rappresentare ed impegnare legalmente la Società non hanno riportato

condanne penali definitive che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;

- che la persona giuridica rappresentata non ha subito condanna definitiva alla sanzione interdittiva del divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione;

se a concorrere sia Ente privato diverso dalle Società (modello "Allegato D"), dichiarazione, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 dei D.P.R. 28/12/2000 n. 445, con la quale il concorrente dichiara:

- di essere legale rappresentante dell'Ente;
- i nominativi delle persone designate a rappresentare legalmente la persona giuridica;
- che le persone designate a rappresentare ed impegnare legalmente l'Ente non hanno riportato condanne penali definitive che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

In caso di offerta per persona da nominare, la domanda di partecipazione alla gara dovrà contenere la dichiarazione di riserva per persona da nominare. In caso di offerta cumulativa, alla domanda di partecipazione - redatta dall'offerente munito di procura speciale secondo il modello attinente la propria personalità giuridica - dovranno essere allegati, a pena di esclusione, le dichiarazioni di pertinenza, rese ai sensi degli artt. 46 e 47 dei D.P.R. 28/12/2000 n. 445, da tutti i soggetti partecipanti, secondo i modelli "Allegati E1, E2, E3".

#### **b) Documentazione a corredo:**

A corredo della domanda di partecipazione dovranno essere presentati, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

1. uno o più assegni Circolari non trasferibili intestati al Comune di Norbello per un importo complessivo pari a all'importo del deposito cauzionale.
2. in caso di offerta per procura speciale o di offerta cumulativa: procura speciale in originale o copia autenticata;
3. fotocopia del documento di identità del sottoscrittore della domanda.

#### **c) Offerta economica**

L'offerta economica - redatta in carta legale del valore corrente - dovrà indicare, in cifre ed in lettere, il prezzo offerto, essere datata e sottoscritta dall'offerente, o dal legale rappresentante per le Società e gli Enti di qualsiasi tipo. E' nulla l'offerta priva di sottoscrizione.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o mediante indicazione dell'aumento in termini percentuali. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per il venditore.

L'offerta, a pena di esclusione, dovrà essere inserita in busta chiusa, controfirmata sui lembi di chiusura e contrassegnata con la dicitura " **Offerta per procedura aperta per alienazione terreno sito in Zona Industriale – Località Cracheriga** ".

#### **11) Modalità e termini di presentazione del plico**

Il plico contenente la domanda di partecipazione, i documenti sopra indicati e la busta con l'offerta economica dovrà, a pena di esclusione, essere chiuso, controfirmato sui lembi di chiusura, contrassegnato con la seguente dicitura " **Offerta per procedura aperta per alienazione terreno sito in Zona Industriale – Località Cracheriga** " oltre che riportare l'indicazione del mittente ed il relativo indirizzo.

Il plico dovrà pervenire al COMUNE DI NORBELLO - Via Emilio Lussu n.8 – 09070 Norbello, a pena di esclusione, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 05/08/2020**.

Il plico potrà essere consegnato a mano o spedito a mezzo posta; in ogni caso il limite massimo, ai fini della presentazione, è quello sopraindicato, non assumendosi l'Amministrazione Comunale alcuna responsabilità in merito a ritardi non imputabili ad un suo comportamento. Farà fede il timbro della data di ricevimento e l'orario posto dall'Ufficio Protocollo del Comune all'atto del ricevimento.

Le offerte, con qualsiasi mezzo pervenute, presentate successivamente alla scadenza del termine suindicato, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenute valide ed i relativi concorrenti non

saranno ammessi all'asta.  
Non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.

## **12) Condizioni generali di vendita**

L'aggiudicatario è vincolato sin dalla presentazione dell'offerta, mentre gli obblighi della Amministrazione sono subordinati al perfezionamento del contratto.

L'aggiudicatario dovrà effettuare il pagamento del prezzo di acquisto dell'immobile in oggetto, che dovrà avvenire in un'unica soluzione:

entro e non oltre la data di stipula dell'atto notarile, da effettuarsi non oltre il 30.09.2020

mediante Bonifico Bancario intestato al Comune di Norbello - Servizio di Tesoreria, IBAN IT24C0101585581000000021232.

Nell'occasione il deposito cauzionale, fatto a garanzia dell'offerta sarà imputato in acconto del prezzo di aggiudicazione.

La ricevuta del versamento effettuato, con causale "prezzo di aggiudicazione per asta pubblica vendita immobile di proprietà comunale sito in Comune di Norbello" dovrà essere esibita e trattenuta in copia dall'Ufficio Ragioneria del Comune e in originale dall'ufficio di Segreteria.

Per quanto non previsto nel presente bando, si osservano le norme del Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato, di cui al R.D.23/5/1924, n. 827, con quant'altro intervenuto in materia.

L'Amministrazione si riserva, in caso di aggiudicazione, di verificare i requisiti dichiarati mediante l'acquisizione dei certificati attestanti il possesso di stati, fatti e qualità dei soggetti dichiaranti.

In difetto del pagamento entro i termini prescritti, ovvero di mancata stipulazione per fatto dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dalla gara ed il Comune di Norbello incamererà l'intera cauzione costituita a garanzia dell'offerta, salvo comunque il diritto al maggior danno. In tal caso, la Stazione Appaltante si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione a favore del secondo miglior offerente e, quindi, allo scorrimento della graduatoria nei confronti degli altri offerenti.

Tutte le spese di rogito, frazionamento catastale, imposte e tasse inerenti il trasferimento, sono a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, pertinenze e accessori.

Si precisa pertanto che:

parte degli immobili di cui al Foglio **13** con i Mappali n°**307**, del Comune Censuario di Norbello, risultano ricadere, rispetto al Piano Urbanistico Comunale, in Zona **H1** (di salvaguardia stradale e ferroviaria), zona che individua le aree di salvaguardia della viabilità statale, provinciale e comunale, ai sensi dei Decreti Legislativi 30.04.1992, n.285 e 10.09.1993, n. 360, e inoltre nella viabilità vicinale.

Parte degli immobili di cui al Foglio **13** con i Mappali n°**307**, risultano ricadere in Zona **H3** (di salvaguardia fluviale e paesistico-ambientale), all'interno della quale è consentita esclusivamente l'attività agricola e pastorale, con divieto di qualunque edificazione ad esclusione delle opere necessarie alla sistemazione e recinzione dei terreni.

Parte degli immobili di cui al Foglio **13** con i Mappali n°**307**, ricadono in area sottoposta a vincolo ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 22.01.2004, n°42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio);

gli immobili suindicati, rientrano tra le aree delimitate dal Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), di cui alla Del. G.R n°54/33, del 30.12.2004 e, in particolare, in applicazione dell'art. 9 delle Norme di attuazione del P.A.I., di cui alla Del. G.R. n°17/14, del 24.04.2006, che estende il vincolo idrogeologico, di cui al R.D.L. n°3267/1923;

Sugli immobili suindicati non risulta vigente alcun provvedimento di sospensione di cui all'art.10, comma 1 della Legge 21.11.2000 n°353 "Legge-quadro in materia di incendi boschivi".

Gli stessi immobili, secondo lo studio di compatibilità idraulica e geologica-geotecnica di cui all'art. 8 c. 2 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), attualmente in fase di predisposizione ed all'esame dell'Agenzia Regionale del Distretto Idrografico della Sardegna, ricadono tra le aree di pericolosità idraulica **Hi**, che potrebbero comportare vincoli di edificabilità.

Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione di ciascun bene posta in vendita, dovendosi intendere come espressamente dichiarato dal concorrente di ben conoscerlo nel suo valore e in tutte le sue parti. Qualunque responsabilità del Comune è limitata al caso di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e dei godimento in tutto o in parte del bene acquistato. In questo caso il Comune non assume altra obbligazione o garanzia, se non per il fatto di sofferta evizione, nel quale caso il compenso spettante al compratore sarà limitato al puro rimborso del prezzo pagato e delle spese di aggiudicazione, ovvero al rimborso di quella minor somma effettivamente da lui pagata per la patita evizione.

Ove la evizione fosse parziale, il compratore non avrà diritto che al rimborso della quota di prezzo e di spesa corrispondente alla parte evitata, escluso qualsiasi altro maggiore ed accessorio compenso.

Il compratore non potrà mai sospendere il pagamento del prezzo al di là dell'epoca convenuta anche nel caso che esistesse qualche ipoteca a favore di terzi sull'immobile alienato, o che pendesse giudizio di evizione, o qualsiasi altra vertenza amministrativa o giudiziaria per compensi, abbuoni od altro, fermo al Comune l'obbligo di pagare a suo tempo il debito ipotecario con la conseguente cancellazione dell'iscrizione, e di pagare i rimborsi che risultassero dalla seguita evizione.

L'acquirente entrerà nel possesso materiale dei beni acquistati alla stipula dell'atto di compravendita.

### **13) Pubblicità**

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune - Piazza Municipio n. 1, nei giorni ed orari d'ufficio (dal lunedì al venerdì, dalle ore 11,00 alle ore 13,00) sono consultabili tutti i documenti inerenti la presente gara, ivi comprese tutte le informazioni di carattere tecnico-urbanistico (documentazione di gara, perizia di stima, certificato destinazione urbanistica, visure catastali).

### **14) Trattamento dei dati personali e tutela della riservatezza**

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, "Codice in materia di protezione dei dati personali", si informa che i dati forniti dai concorrenti saranno trattati dall'amministrazione appaltante esclusivamente per le finalità connesse alla gara e per l'eventuale successiva stipula e gestione del contratto. Con la sottoscrizione e l'invio dell'offerta per la partecipazione alla gara, i concorrenti esprimono il loro consenso al suddetto trattamento.

### **15) Pubblicazione del Bando:**

Il Bando integrale è pubblicato all'Albo pretorio on-line del Comune di Norbello, sul sito internet istituzionale [www.comune.norbello.or.it](http://www.comune.norbello.or.it).

### **16) Responsabile procedimento – informazioni:**

Responsabile unico del procedimento: Geom. Graziano Piras tel. 0785.519929 - email: [ufficiotecnico@comune.norbello.or.it](mailto:ufficiotecnico@comune.norbello.or.it), al quale è possibile richiedere tutte le informazioni in merito al presente procedimento.

### **17) Ricorsi:**

Organismo responsabile delle procedure di ricorso: T.A.R. Sardegna – 09123 Cagliari.

Presentazione Ricorso giurisdizionale: secondo quanto prescritto nei termini e nei modi di cui al D.lgs. n. 104/2010 - Codice del Processo Amministrativo.

Norbello, 17/07/2020

Il Responsabile del Servizio  
F.to - Ing. Gian Battista Manca