



Giunta Regionale della Campania
Direzione Generale per le Risorse Strumentali

“Asta pubblica per la dismissione di un immobile regionale”

CONDIZIONI GENERALI

Art. 1 □ Oggetto della dismissione

1.1 Notizie di carattere generale

Oggetto della procedura è il compendio immobiliare costituito da un terreno boscato con sovrastante piccolo fabbricato su due livelli sito nel comune di Giugliano in Campania.

Per quanto non riportato nella descrizione seguente, si pone l'obbligo per i partecipanti all'asta di prendere preliminarmente visione di tutta la documentazione tecnica-amministrativa disponibile agli atti di Ufficio relativa allo stato di fatto e di diritto in cui versa il compendio.

1.2 Dati Catastali, descrizione e ubicazione

CATASTO FABBRICATI	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA (MQ.)	RENDITA
	72	1298	2	A/3 – Abitazione Popolare	2	88	€ 201,42
	72	1298	3	C/2 – Deposito	5	175	€ 557,98
CATASTO TERRENI	72	2285		Pascolo	U	21040	R.D. € 46,72 R.A. € 32,60
	72	2800		Bosco Alto	2	273365	R.D. € 197,65 R.A. 28,24

Il compendio è sito alla via Del Bosco, con accesso sia dalla via Domitiana che dalla via Orsa Maggiore. Ha conformazione geometrica regolare ed è rappresentato per l'intera superficie da un'area boscata su cui insiste un piccolo fabbricato.

Il soprassuolo ed il sottobosco versa in pessime condizioni vegetative e fitosanitarie, con la presenza di alberi di alto fusto completamente disseccati e/o collassati al suolo che espongono l'intera superficie al rischio di incendio.

Oltre al piccolo fabbricato, tra le dotazioni fondiari si descrive una recinzione divelta in più tratti, un pozzo con elettropompa in apparenza fuori uso, un serbatoio interrato per l'accumulo dell'acqua.

Il fabbricato si sviluppa su due livelli, con struttura portante verticale in muratura di tufo, solai in latero-cemento e fondazioni a travi continue. Vi sono evidenti crolli di intonaco, umidità affiorante ed infiltrazioni dal solaio di copertura, infissi che non garantiscono idonea tenuta, impianto idrico ed elettrico fatiscenti, a descrivere nell'insieme uno stato generale di manutenzione pessimo che necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

Il fabbricato catastalmente sopra identificato, di costruzione anteriore al 1/9/1967, è stato oggetto di ampliamenti realizzati in assenza di titoli autorizzativi; ciò comporta che è necessario provvedere allo svolgimento di pratiche catastali per l'aggiornamento della consistenza, atteso che la disciplina di favore per gli Enti pubblici che dismettono il proprio patrimonio immobiliare consente di presentare istanza di rilascio di concessione edilizia in sanatoria entro dodici mesi dal trasferimento (L. 5/2014), con la parte aggiudicataria che si assumerà gli oneri nonché ogni inerente responsabilità per la realizzazione delle suddette opere e relativamente all'esito delle istanze di sanatoria edilizia, ritenendone la Regione Campania completamente estranea.

1.3 Utilizzo attuale

Il complesso immobiliare è al momento occupato *sine titolo* per la quasi totalità della superficie da due soggetti per i quali, rispettivamente, pende sentenza di rilascio emessa dal Tribunale di Napoli che dovrà essere eseguita dall'aggiudicatario e, per l'altro, sono in corso avanzate trattative per la regolarizzazione amministrativa attraverso la sottoscrizione di un contratto di locazione commerciale per una superficie di circa mq. 7.000, a canone già stabilito ed accettato dall'occupante *sine titolo*, che l'aggiudicatario si impegnerà a concludere nei termini già stabiliti da Regione Campania.

1.4 Vincoli Urbanistici

Il cespite ricade nella zona G4 del PRG del Comune di Giugliano in Campania ed allo stato attuale, in mancanza delle norme di attuazione del PRG e del Piano Particolareggiato, non è da ritenersi immediatamente edificabile; inoltre gli immobili sono gravati dal vincolo di servitù militare, paesaggistico, idrogeologico, geologico, paesaggistico archeologico per una piccola porzione della p.lla 2285; ricade all'interno della Riserva Naturale Costa di Licola ed è soggetto, oltre che alle prescrizioni di cui ai vincoli testè citati, anche alle rigide limitazioni imposte per la protezione dei siti Natura 2000 al fine di assicurare lo stato di conservazione degli habitat naturali e delle specie di fauna e flora selvatiche di interesse comunitario.

Indice Prestazione Energetica: In corso di elaborazione

Art. 2 □ Modalità di alienazione

1. I beni vengono dismessi nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, come pervenuti alla Regione Campania, anche relativamente agli impianti, ivi compreso le servitù come esistenti, apparenti e non, o comunque aventi ragione legale di esistere, con la formula “visti e piaciuti”, rimanendo a carico dell’aggiudicatario la richiesta e l’ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l’uso attuale e per quelli consentiti, senza che l’aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte della Regione. A tal fine l’aggiudicatario non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico ed igienico sanitario.
2. La vendita viene fatta a corpo e non a misura, cosicché nessuna contestazione o riserva potrà essere avanzata dai partecipanti alla gara tenuto conto dell’obbligo di prendere visione della documentazione tecnica-amministrativa attestante lo stato di fatto e di diritto dell’immobile per il quale s’intende presentare offerta. Si rende noto che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le condizioni manutentive del compendio.
3. La vendita avverrà mediante trattativa ad evidenza pubblica precisando che si procederà all’aggiudicazione anche in caso di una sola offerta utile e valida.
4. Qualora l'asta, nella procedura di vendita, vada deserta per due volte, si procede a successive aste, sino ad un massimo di due, per ciascuna delle quali si pone a base d'asta il valore della precedente decurtato del 10 per cento. (Art. 46 disciplinare sulla gestione ed alienazione del patrimonio immobiliare).

Art. 3 □ Obblighi dell’aggiudicatario

1. L'offerente classificatosi primo in graduatoria è obbligato al versamento, quale caparra, di un importo pari al venti per cento del prezzo offerto, da effettuarsi entro i cinque giorni successivi la seduta per l'apertura delle Offerte Economiche a mezzo bonifico bancario intestato a Regione Campania, Tesoreria Regionale Gestione ordinaria Codice IBAN IT38 V030 6903 4961 0000 0046 030, Causale Versamento Caparra Alienazione Immobile in Giugliano in Campania, completo di CRO.
2. In caso di omesso versamento la Regione ha facoltà di dare corso allo scorrimento della graduatoria nei confronti degli altri offerenti.
3. L'aggiudicatario dovrà provvedere, a propria cura e spese, all'aggiornamento catastale della consistenza prima dell'atto notarile di dismissione, alla successiva regolarizzazione dei manufatti esistenti ex L. 5/2014, a sottoscrivere il contratto di locazione secondo termini e condizioni già stabiliti dall'amministrazione regionale all'occupante *sine titolo* per la superficie di mq. 7.000 circa ed, infine, all'esecuzione della sentenza di rilascio emessa dal Tribunale di Napoli.

Art. 4 □ Stipula del contratto

1. La data di stipulazione dell'atto di dismissione immobiliare sarà concordata tra le parti, nel termine indicato dal Direttore Generale per le Risorse Strumentali, entro quattro mesi dall'aggiudicazione.
2. Nel caso in cui l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo, il termine per la stipulazione del contratto potrà essere differito fino all'erogazione del mutuo stesso e comunque non oltre otto mesi dalla data di aggiudicazione.
3. Se, per fatto dell'interessato, la stipulazione non avviene nei termini di cui sopra, la S.A. dichiara decaduto l'aggiudicatario, incamera la caparra versata di cui all'art. 3 comma 1 e, salvo azione di maggior danno da far valere in sede competente, procede allo scorrimento della graduatoria ovvero, in presenza di una sola offerta, ad una nuova procedura, addebitando all'aggiudicatario decaduto tutte le spese ed i danni conseguenti.
4. Tutte le spese contrattuali, ivi comprese quelle tecniche propedeutiche alla stipula nonché quelle di trascrizione, volturazione, diritti di rogito, imposte, ecc. saranno integralmente a carico dell'aggiudicatario stesso.
5. Il Notaio che dovrà redigere l'atto di compravendita, compresi gli adempimenti successivi, sarà proposto dall'aggiudicatario e comunicato alla Regione.
6. Dalla data di stipulazione del rogito decorreranno gli effetti attivi e passivi della compravendita, intendendosi fin d'ora che da tale data le imposte, le tasse e gli oneri di qualsiasi genere, riferiti direttamente o indirettamente ai beni alienati, saranno a carico dell'acquirente.
7. L'acquirente subentra in tutti i diritti ed in tutti i rapporti, anche di natura personale ed obbligatoria della Regione Campania, per gli immobili oggetto di acquisto, ivi compresi quelli in itinere.
8. All'atto della stipulazione del rogito, l'aggiudicatario procederà al saldo del pagamento del prezzo in un'unica soluzione mediante consegna di copia del bonifico bancario intestato a Regione Campania, Codice IBAN Tesoreria Regionale gestione ordinaria IT38 V030 6903 4961 0000 0046 030, Causale Alienazione Immobile, completo di CRO, il cui importo dovrà essere pari al prezzo di aggiudicazione detratta la somma versata a titolo di caparra.

Art. 6 □ Norme applicabili

Per quant'altro non previsto nel presente bando, varranno le disposizioni per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità dello Stato di cui ai Regi Decreti n. 2440 del 18/11/1923 e n. 827 del 23/05/1924 e successive modifiche ed integrazioni, alle disposizioni vigenti in materia di antimafia e le disposizioni del codice civile nonché, in quanto compatibile, il Disciplinare per la gestione e l'alienazione dei beni immobili regionali ai sensi dell'art. 6-bis della legge regionale 3 novembre, 1993, n. 38, approvato con D.G.R. n. 133 del 13 marzo 2018.

Art. 7 □ Foro competente

L'intera procedura è regolata dalla legge italiana e per ogni eventuale controversia ad essa attinente sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Napoli.

Art. 8 □ Informativa trattamento dati personali

La Stazione Appaltante informa che i dati contenuti nel presente documento saranno trattati esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti in materia. Tutti i dati saranno utilizzati per soli fini istituzionali, assicurando la protezione e la riservatezza delle informazioni secondo quanto stabilito dal regolamento generale per la protezione dei dati personali n. 2016/679 (General Data Protection Regulation o GDPR).