



**AVVISO DI ASTA PUBBLICA, AI SENSI DELL'ART. 73 LETT. C) DEL R.D. N. 827/1924 E SS.MM. II. PER L'ALIENAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN NAPOLI AL VICO CACCIOTTOLI N. 14 DI PROPRIETÀ DELL'UNIVERSITÀ DI NAPOLI L'ORIENTALE**

Si rende noto che, in esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione del 30.04.2025, questa Università intende alienare l'unità immobiliare sita in Napoli al Vico Cacciottoli n. 14, di proprietà dell'Ateneo, da aggiudicare con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo in aumento posto a base d'asta, ai sensi dell'art. 73 lett. c) del R.D. n. 827/1924.

L'unità immobiliare è al piano terra/cantinato ubicato in Vico Cacciottoli n. 14 Napoli, di mq 22 con altezza media circa ml 200, censita nel Catasto del Comune di Napoli alla sezione urbana AVV, foglio 15, particella 19, sub 14 e i dati di classamento sono: zona censuaria 6, categoria C/2, classe 7 e rendita € 267,01.

**STIMA**

La stima è riferita ad un terraneo con vano di accesso da Vico Cacciottoli n. 14 in Napoli (piano strada) e con una distribuzione planimetrica al piano cantinato, quest'ultimo raggiungibile attraverso una scala contigua alla porta di ingresso, nell'androne dell'edificio.

La strada in cui è ubicato il cespite in questione è compresa tra viale Michelangelo, Piazza Cosimo Fanzago, Via Bernini, Piazzetta Durante e Via Bonito, quindi in zona Vomero ed in un'area ad alta densità di popolazione nonché di attività commerciali.

Lungo la strada in questione non ci sono molte possibilità di parcheggio e la viabilità è molto limitata.

La stima, effettuata dal competente funzionario dell'Università, ha fatto riferimento alla banca Dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), che relativamente al secondo semestre dell'anno 2024, per una fascia centrale compresa prevalentemente tra viale Michelangelo, Piazza Cosimo Fanzago, Via Bernini, Piazzetta Durante e Via Bonito, in zona Vomero, per immobili con destinazione commerciale, tipologia "magazzino" (unica tipologia assimilabile al cespite in questione ubicato al di sotto del piano stradale) ed in uno stato conservativo "NORMALE", riporta i seguenti valori espressi in (€/MQ)

| Tipologia  | Valore di mercato minimo (euro/mq) | Valore di mercato massimo (Euro/mq) |
|--|------------------------------------|-------------------------------------|
| Magazzino (da intendersi per un possibile futuro deposito) | 870,00                             | 1.750,00                            |

Ai fini della stima è stato assunto come parametro iniziale di calcolo, un valore di mercato prossimo alla media tra quelli indicati e cioè di circa euro 1.400,00/mq di superficie.

In base a quanto precedentemente esposto, tenuto conto dei fattori di seguito elencati:

- il cespite presenta una sola porta di accesso seguita da una scala che porta al piano interrato;
- il cespite non è dotato di finestre ma solo di piccole caditorie probabilmente utili per il ricambio di aria;
- il cespite non presenta alcun requisito di abitabilità, è privo di ogni grado di rifinitura, non è dotato di impianti e necessita di una bonifica globale per poter essere utilizzato.

Il valore di mercato minimo (€ 1.400,00/mq) è da ridurre almeno di un'aliquota del 40%.

Pertanto, il valore di mercato stimato per il terraneo/cantinato mq 22,00 x € 840,00/mq = € 18.480,00 arrotondato a **€ 18.500,00 (diciottomilacinquecento/00)**.

Si allegano foto e planimetrie del cespite.

**PRESENZA DI VINCOLO PER INTERESSE STORICO ARTISTICO AI SENSI DEL CODICE DEI BENI CULTURALI (D.LGS. n. 42/2004)**

Si precisa che l'unità immobiliare oggetto del presente avviso, con Decreto n. 38 del 1.3.2007 emanato dal Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Campania, è stato dichiarato di interesse storico-artistico, ai sensi dell'art. 10 comma 2 del D. Lgs. n. 42/2004 e, dunque, è sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto decreto legislativo.

Con Decreto n. 531 del 12.11.2024 emesso dalla Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale, ai sensi dell'art. 56 del D. Lgs. n. 42/2004, trasmesso all'Ateneo dalla competente Soprintendenza Artistica, Belle Arti e



Paesaggio Regionale per il Patrimonio Culturale, è stata autorizzata l'alienazione del cespite, subordinandone l'efficacia all'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate:

*“- Le future destinazioni di uso dovranno essere compatibili con il valore storico-artistico dell'immobile e tale da non arrecare danno alla sua conservazione.*

*- Per evitare l'alterazione e la perdita dei caratteri storico-artistico del bene culturale gli interventi da realizzare dovranno prevedere la conservazione della spazialità interna e dell'impianto distributivo.*

*- Dovranno essere riqualificati e risanati dall'umidità gli spazi interni e ripristinata o sostituita la porta di ingresso al piano cantinato, effettuando i necessari interventi da sottoporre ad autorizzazione di questa Soprintendenza ai sensi dell'art 21 del D.Lgs.N.42/2004 e s.m.i.*

*Per effetto dell'alienazione non dovrà essere menomato il pubblico godimento del bene culturale, ovvero, dovrà essere preservata l'accessibilità da parte della collettività al bene culturale onde consentire la visione e la percezione dei valori storico artistici da esse espressi nel rispetto dei principi di proporzionalità e ragionevolezza.*

*Gli estremi della autorizzazione, nonché le prescrizioni e condizioni, sono riportate nell'atto di alienazione ai sensi dell'art.56 c.4-ter del D.Lvo.N.42/2004 e s.m.i.*

*Si ricorda che il futuro atto di alienazione, come ogni altro analogo e successivo atto, dovrà essere notificato alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il comune di Napoli, territorialmente competente nei termini prescritti dall'art 59 del D.Lvo.N.42/2004 e s.m.i.*

*A cura della medesima Soprintendenza, il decreto autorizzatorio, con le prescrizioni e condizioni contenute, verrà trascritto nei Registri Immobiliari presso la competente Agenzia delle Entrate ed avrà efficacia anche nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo.”*

In relazione a quanto esposto, si precisa che il perfezionamento del contratto di compravendita dell'immobile di cui trattasi non potrà aver luogo antecedentemente all'ottenimento della citata autorizzazione ed agli adeguamenti alle prescrizioni e condizioni ad essa correlate e suindicate.

Si precisa, inoltre, che ai sensi dell'art. 60 e seguenti del D. Lgs. n. 42/2004 citato, il trasferimento della proprietà dell'immobile in questione, a seguito del perfezionamento del contratto, sarà sottoposto alla condizione sospensiva rappresentata dalla facoltà di acquisto del bene in via di prelazione riservata agli Enti competenti (Ministero dei Beni Culturali, Regione e agli altri enti pubblici territoriali interessati), da esercitare entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla denuncia di trasferimento, al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione.

In pendenza di tale termine, l'atto di alienazione rimane condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione e all'alienante è vietato effettuare la consegna della cosa.

## **MODALITÀ DI VENDITA**

La vendita si svolgerà per asta pubblica con il metodo delle offerte segrete in aumento sul prezzo posto a base di asta con esclusione delle offerte inferiori alla base di gara, ai sensi dell'art. 73 lett. c) del R.D. n. 827/ 2024.

## **SOGGETTI AMMESSI ALLA PROCEDURA**

Potranno partecipare al pubblico incanto:

### *1. le persone fisiche:*

- che non si trovano nella condizione di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione, di cui agli artt. 32-ter, 32-quater del Codice penale;
- cui non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lett. c) del D. Lgs. n. 231/2001 o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- che non si trovano comunque in alcuna delle condizioni previste dalla legge comportanti l'incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- che non si trovano in stato di fallimento, interdizione, inabilitazione o in altri stati che comportino limitazione della capacità di agire, che non sono incorse negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali e non abbiano in corso procedimenti per la dichiarazione di alcuna delle suddette procedure o incapacità;
- che non si trovano in alcuna delle condizioni di divieto speciale di comprare previste dall'1471 c.c.,

### *2. le imprese, società:*



- che siano iscritte ai registri delle imprese della C.C.I.A.A. nella provincia in cui hanno la sede o registro equivalente dello Stato aderente all'Unione Europea in cui hanno la sede, alla data di sottoscrizione dell'offerta;
- che non si trovano in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata o liquidazione coatta amministrativa o qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione dello Stato in cui sono stabilite, e che a carico delle stesse non siano in corso procedimenti per la dichiarazione di alcuna delle predette situazioni o di ogni altra situazione equivalente secondo la legislazione dello Stato in cui sono stabilite e che le predette procedure non si sono verificate nel quinquennio anteriore alla data del presente avviso e che non si trovino in stato di cessazione o sospensione dell'attività;

### *3. le imprese, società, persone giuridiche:*

- che non siano sottoposte a misure di prevenzione o procedimenti per l'applicazione di misure di prevenzione, di cui alla normativa contro la criminalità mafiosa;
- nei confronti delle quali non siano operative misure cautelari interdittive ovvero il divieto temporaneo di stipulare contratti con la Pubblica Amministrazione ai sensi del D. Lgs. n. 231/2001;
- il cui titolare, se si tratta di impresa individuale, tutti i soci, se si tratta di società in nome collettivo, tutti i soci accomandatari, se si tratta di società in accomandita semplice, il socio unico persona fisica, e tutti gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza, se si tratta di altro tipo di società, ente o associazione, non si trovano nella condizione di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione, di cui agli artt. 32-ter, 32-quater del Codice Penale e che, a proprio carico, non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lett. c) del D. Lgs. n. 231/2001 o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione, che non si trovano comunque in alcuna delle condizioni previste dalla legge comportanti l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- non si trovano in alcuna delle condizioni di divieto speciale di comprare previste dall'1471 c.c.

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Gli interessati devono far pervenire un plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, indirizzato all'Università di Napoli L'Orientale – Segreteria della Direzione Generale – Via Chiatamone n. 61/62 – 80122 Napoli, a mezzo raccomandata postale o consegna a mano o mediante agenzia di recapito autorizzata (farà fede il timbro di protocollazione apposto dall'ufficio ricevente, recante data, orario e protocollazione del plico).

Sul plico, a **pena di esclusione** deve essere indicato, oltre all'indirizzo suddetto, il mittente e la dicitura **“OFFERTA PER AVVISO ASTA PUBBLICA, AI SENSI DELL'ART. 73 LETT. C) DEL R.D. N. 827/1924 E SS.MM.II. PER L'ALIENAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE SITA IN NAPOLI AL VICO CACCIOTTOLI N. 14 DI PROPRIETA' DELL'UNIVERSITA' DI NAPOLI L'ORIENTALE NON APRIRE – SCADENZA 20.06.2025 ore 12:00”**

Si precisa che l'ufficio presso cui consegnare le offerte sarà aperto al pubblico dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00.

Verranno prese in considerazione solo le offerte pervenute all'ufficio suddetto; non farà fede il timbro postale ma la data di protocollazione da parte dell'Ufficio; pertanto, verrà considerato inaccettabile qualsiasi reclamo per mancato o ritardato arrivo dell'offerta, anche indipendentemente dalla volontà dell'offerente ed anche se l'offerta sia stata spedita prima del termine suddetto, ciò vale altresì per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'agenzia accettante. Tali plichi non ammissibili non saranno aperti e considerati come non consegnati.

### **SOPRALLUOGO**

Ai fini della partecipazione all'asta, l'offerente, in sede di offerta, dovrà dichiarare di accettare l'immobile oggetto di alienazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova; pertanto, gli interessati a presentare l'offerta dovranno eseguire il sopralluogo preventivo obbligatorio, previo appuntamento da concordare con il Capo dell'Ufficio Interventi Manutentivi – Ing. Gaetano Liberti e-mail: [gliberti@unior.it](mailto:gliberti@unior.it)

La richiesta di sopralluogo dovrà pervenire a mezzo e-mail entro e non oltre il 13/06/2025 all'indirizzo suindicato specificando un recapito e-mail a cui inviare formale convocazione ed un recapito telefonico.

Il sopralluogo si svolgerà in presenza del personale incaricato dell'Ateneo ed al suo esito verrà redatto apposito verbale di sopralluogo che dovrà essere sottoscritto dall'offerente, il quale dovrà obbligatoriamente essere allegato all'istanza di partecipazione all'asta.



Il sopralluogo potrà essere effettuato da un soggetto diverso dall'offerente purché munito di apposita delega; il verbale in questo caso sarà sottoscritto dal soggetto presente al sopralluogo e l'offerente dovrà accettarne gli effetti sottoscrivendo apposita dichiarazione indicata nello stesso verbale.

I soggetti che effettueranno il sopralluogo dovranno esibire un documento di identità in corso di validità al personale incaricato dell'Ateneo.

L'Ateneo ed il personale incaricato sono espressamente esonerati da ogni responsabilità per qualsiasi danno a persone e/o cose che si dovesse verificare durante il sopralluogo.

## **OFFERTA**

Il partecipante dovrà presentare l'offerta secondo le seguenti modalità:

**1)** la dichiarazione costituente l'offerta dovrà essere contenuta in un plico principale, sigillato con nastro adesivo in modo da garantirne l'integrità e controfirmato sui lembi di chiusura dall'offerente, sul quale dovranno essere indicati:

a) nominativo o ragione sociale dell'offerente;

b) la dicitura *"OFFERTA PER AVVISO ASTA PUBBLICA, AI SENSI DELL'ART 73 LETT. C) DEL R.D. N. 827/1924 E SS.MM. II. PER L'ALIENAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE SITA IN NAPOLI AL VICO CACCIOTTOLI N. 14 DI PROPRIETA' DELL'UNIVERSITA' DI NAPOLI L'ORIENTALE-NON APRIRE"*;

c) il seguente indirizzo di destinazione: Università di Napoli L'Orientale – Segreteria Direzione Generale Via Chiatamone n. 61/62 – 80121 NAPOLI.

**2)** il suddetto plico principale dovrà contenere due buste, a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura e precisamente:

a) busta n. 1 recante la denominazione *"Documentazione"* contenente documenti, certificazioni e dichiarazioni;

b) busta n. 2 recante la denominazione *"Offerta economica"* contenente l'offerta economica (Modello *Allegato D)* o *D)Bis* oppure *D)Ter*).

Ognuna delle predette buste, chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura dall'offerente, dovrà altresì recare le diciture di cui al punto 1).

La mancanza o la non integrità delle predette buste e/o qualsiasi inadempimento delle prescrizioni inerenti alla documentazione richiesta o alla redazione dell'offerta ne determineranno la nullità e l'irricevibilità, comportando l'immediata esclusione dalle successive fasi della procedura.

## **BUSTA 1 – DOCUMENTAZIONE**

La busta n. 1 recante all'esterno la dicitura *"Documentazione"* dovrà contenere, **a pena di esclusione**, i seguenti documenti:

**1)** verbale di sopralluogo sottoscritto dall'offerente e consegnato in sede di sopralluogo dall'addetto incaricato;

**2)** deposito cauzionale a garanzia dell'offerta economica da presentare pari al 10% dell'importo a base di asta come sopra stimato da prestare mediante:

- fidejussione bancaria che dovrà contenere l'espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a prima richiesta dell'Ateneo entro 15 giorni, con esclusione del beneficio di preventiva escussione di cui all'art 1944 del c.c.;

- assegno circolare non trasferibile intestato a Università di Napoli L'Orientale.

I depositi cauzionali verranno restituiti, senza corresponsione di interessi, a semplice richiesta scritta degli interessati, terminato il procedimento di asta.

Per il soggetto aggiudicatario la cauzione verrà incamerata in conto prezzo. In caso di cauzione prestata tramite fidejussione bancaria, la stessa verrà restituita all'aggiudicatario non appena verificato il versamento totale del prezzo di aggiudicazione.

Nel caso di presentazione di offerta economica da parte di persone fisiche, dovrà essere inserito un unico assegno circolare non trasferibile o unica fidejussione bancaria, a titolo di cauzione, pari al 10% dell'importo a base di asta, essendo l'offerta unica, anche se presentata da più offerenti.

**3) Nel caso in cui l'offerente sia una persona fisica,**



**Allegato A) Autocertificazione persona fisica:** qualora l'offerente sia una persona fisica dovrà essere inserito il modello allegato al presente avviso sub lett. A) compilato in ogni sua parte e sottoscritto in calce con firma leggibile e per esteso, oltre alla fotocopia di un documento di riconoscimento in corso di validità.

Qualora l'offerente sia una persona fisica che agisca in nome e per conto di altre persone fisiche, dovrà essere prodotta, unitamente all'allegato A), compilato in ogni sua parte e sottoscritto in calce con firma leggibile e per esteso, la fotocopia di un documento di riconoscimento in corso di validità ed apposita procura speciale notarile in originale o copia autentica rilasciata dal soggetto nell'interesse del quale è presentata l'offerta. Non verranno ammessi mandati di procura generale (art. 81 del R.D. 23/5/1924, n. 827 e ss.mm.ii.).

Nel caso di presentazione di offerta economica congiunta da parte di persone fisiche, nella busta n. 1 "Documentazione" dovranno essere inseriti distinti modelli di Allegato A) *Autocertificazione persona fisica*, compilati in ogni parte e sottoscritti in calce da ciascun sottoscrittore dell'offerta, oltre alla fotocopia dei documenti di riconoscimento in corso di validità di ciascun offerente.

Nel caso in cui l'offerente sia una ditta individuale o una società commerciale

**Allegato B) Autocertificazione ditte individuali, società commerciali:** qualora l'offerente sia una ditta individuale o una società commerciale dovrà essere inserito il modello allegato al presente avviso sub lett. B), compilato in ogni sua parte e sottoscritto in calce con firma leggibile e per esteso, oltre alla fotocopia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore dell'offerta.

Nel caso di presentazione di offerta economica congiunta da parte di persone fisiche, nella busta n. 1 "Documentazione" dovranno essere inseriti distinti modelli di Allegato B) *Autocertificazione ditte individuali, società commerciali*, compilati in ogni parte e sottoscritti in calce da ciascun sottoscrittore dell'offerta, oltre alla fotocopia dei documenti di riconoscimento in corso di validità di ciascun offerente.

Nel caso in cui l'offerente sia una società semplice non iscritta al Registro delle imprese oppure un'associazione o un ente privo di personalità giuridica:

**Allegato C) Autocertificazione società semplice non iscritta al Registro delle imprese, associazione o ente privo di personalità giuridica:** qualora l'offerente sia una società semplice non iscritta al Registro delle imprese oppure un'associazione o un ente privo di personalità giuridica dovrà essere inserito il modello allegato al presente avviso sub lettera C), compilato in ogni sua parte e sottoscritto in calce con firma leggibile e per esteso, unitamente alla fotocopia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore dell'offerta, nonché la copia autentica dell'atto costitutivo o dei patti associativi.

Nel caso di presentazione di offerta economica congiunta da parte di persone fisiche, nella busta n. 1 "Documentazione" dovranno essere inseriti distinti modelli di Allegato C) *Autocertificazione società semplice non iscritta al Registro delle imprese, associazione o ente privo di personalità giuridica*, compilati in ogni parte e sottoscritti in calce da ciascun sottoscrittore dell'offerta, oltre alla fotocopia dei documenti di riconoscimento in corso di validità di ciascun offerente.

## **BUSTA N. 2 "OFFERTA ECONOMICA"**

La busta n. 2, recante all'esterno la dicitura "*Offerta Economica*", dovrà contenere, **a pena d'esclusione**, l'offerta economica, redatta secondo lo schema di cui al modello **Allegato D) Offerta economica**, che dovrà contenere:

- l'indicazione in lettere e in cifre del prezzo offerto. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre sarà ritenuto valido, ai sensi dell'art. 72, comma 2, del R.D. n. 827/1924 e ss.mm.ii., quello più vantaggioso per l'Amministrazione;
- la dichiarazione di conoscere e accettare lo stato dell'immobile oggetto dell'offerta per aver effettuato il sopralluogo, da intendersi obbligatorio, e di giudicare congruo il prezzo fissato a base d'asta;
- la dichiarazione di aver preso visione e di accettare integralmente le condizioni riportate nel presente avviso di asta pubblica.

L'offerta economica dovrà essere, **a pena d'esclusione**, datata e sottoscritta per esteso con firma leggibile dall'offerente, se trattasi di persona fisica, o dal legale rappresentante se trattasi di persone giuridiche (Società, Ente, Cooperativa o Consorzio etc.). Al modulo dovrà essere obbligatoriamente allegata fotocopia di un documento di riconoscimento in corso di validità.

Qualora l'offerta economica sia presentata da più offerenti, dovranno essere osservate le seguenti modalità:



- nella busta n. 2 “Offerta Economica” dovrà essere inserita il modello allegato al presente disciplinare d’asta sub lettera Allegato D)Bis “*Offerta economica congiunta persone fisiche*” ovvero il modello Allegato D)Ter “*Offerta economica congiunta persone giuridiche*”.
- L’offerta dovrà contenere, a pena di nullità, l’indicazione in lettere e in cifre dell’intero ammontare offerto congiuntamente e i dati relativi a ciascuno dei sottoscrittori dell’offerta.  
L’offerta economica dovrà essere datata e sottoscritta per esteso con firma leggibile da tutti gli offerenti. Al modulo dovrà essere obbligatoriamente allegata fotocopia dei documenti di riconoscimento in corso di validità di ciascun offerente.

Si precisa che, in caso di aggiudicazione, gli offerenti congiunti saranno obbligati e vincolati in solido al pagamento del corrispettivo d’acquisto che sarà pari all’intero ammontare offerto congiuntamente.

Si precisa, inoltre, quanto segue:

- a) l’offerta economica non sottoscritta non sarà ritenuta valida;
- b) non sono ammesse offerte parziali o in diminuzione;
- c) non sono ammesse offerte condizionate o indeterminate ovvero recanti cancellazioni o correzioni. Le offerte parziali o condizionate produrranno la nullità dell’intera offerta;
- d) non sono ammesse offerte per persona da nominare;
- e) è fatto divieto assoluto di presentare offerte alternative;
- f) l’offerta formulata è considerata proposta irrevocabile d’acquisto per la durata di 180 giorni dalla data di apertura delle offerte economiche.

Sul modello dell’offerta economica dovrà essere apposta una marca da bollo da € 16,00.

#### **ULTERIORI PRESCRIZIONI**

Oltre a quanto sopra prescritto, si precisa quanto segue:

- a) è fatto divieto assoluto all’offerente, **a pena d’esclusione dalla procedura**, di modificare gli allegati al presente disciplinare;
- b) l’immobile verrà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui è proposto in vendita, a corpo e non a misura, con tutti i diritti, pertinenze, usi, servitù attive e passive apparenti e non apparenti che abbiano ragione di esistere, azioni ed obblighi spettanti all’Amministrazione;
- c) non vi sarà luogo ad azione per lesione, né a richieste di riduzione del prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione del bene posto in vendita o nella determinazione del prezzo di gara, nell’indicazione della superficie, dei confini, dei numeri di mappa e delle coerenze, dovendo intendersi, come dovrà espressamente dichiarare l’offerente, ben conosciuto l’immobile oggetto dell’offerta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
- d) per quanto non previsto nel presente disciplinare d’asta, varranno le disposizioni normative sull’Amministrazione del Patrimonio e sulla Contabilità Generale dello Stato di cui al R.D. n. 827 del 23/5/1924 e ss.mm.ii.;
- e) non sono ammesse offerte per persona da nominare;
- f) non è consentita, direttamente e/o indirettamente, la presentazione di più offerte da parte dello stesso soggetto, né la presentazione di offerte oltre la scadenza del termine di cui al presente avviso;
- g) non saranno ammesse offerte al ribasso sul prezzo a base d’asta;
- h) l’offerta formulata è considerata proposta irrevocabile d’acquisto per la durata di 180 giorni dalla data di apertura delle buste contenenti le offerte economiche;
- i) non è ammessa alcuna forma di intermediazione immobiliare (se l’offerente e/o l’acquirente venisse coadiuvato da consulenti o agenti immobiliari, nessun onere potrà gravare sull’Amministrazione Aggiudicatrice).

#### **AGGIUDICAZIONE**

Le operazioni di apertura delle buste contenenti le offerte e l’aggiudicazione della vendita al miglior offerente verranno espletate in seduta pubblica da un’apposita Commissione Aggiudicatrice, **in data da stabilire che sarà comunicata, dopo la scadenza del termine di presentazione delle offerte, mediante avviso pubblico sulla pagina web di Ateneo**, presso gli uffici amministrativi dell’Ateneo siti in Napoli alla via Nuova Marina 59 - Palazzo del Mediterraneo.

La Commissione sarà composta da tre componenti, compreso il Presidente.



Il Presidente della Commissione ha la facoltà di sospendere la seduta stessa o di rinviarla ad altra data, senza che gli offerenti possano vantare alcuna pretesa al riguardo.

La Commissione procederà, in primo luogo, a verificare la correttezza formale della documentazione presentata (Busta N. 1 "*Documentazione*") e, in caso negativo, ad escludere le offerte non corrette o incomplete; successivamente, procederà all'apertura della busta contenente l'offerta economica (Busta N. 2 "*Offerta economica*").

L'aggiudicazione è definitiva ad unico incanto, ai sensi dell'art. 65 n. 9, prima parte, del R.D. 827/1924 e ss.mm.ii.. L'Amministrazione procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta ritenuta valida, ai sensi dell'art. 65, n. 10 del R.D. n. 827/1924 e ss.mm.ii..

L'aggiudicazione verrà disposta dalla Commissione a favore del soggetto (offerente singolo/offerenti congiunti) che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa per l'Amministrazione e diverrà efficace in seguito all'approvazione degli atti da parte dell'Ateneo.

Le offerte per essere valide devono essere di importo pari o superiore al prezzo posto a base d'asta, ai sensi dell'art. 76, comma 2 del R.D. n. 827/1924 e ss.mm.ii..

Qualora non venga presentata almeno un'offerta ritenuta valida, l'asta verrà dichiarata deserta.

Le offerte parziali o condizionate produrranno la nullità dell'intera offerta.

È fatto assoluto divieto di presentare offerte alternative.

Nell'eventualità in cui venissero presentate due o più migliori offerte di eguale importo, si procederà a richiedere in seduta pubblica ai relativi offerenti, ove essi siano presenti, un'offerta migliorativa in busta chiusa. Le buste con le offerte migliorative saranno aperte seduta stante e si procederà all'aggiudicazione.

Pertanto, è onere di ciascun offerente che voglia partecipare all'eventuale fase della presentazione di offerte migliorative, essere presente all'apertura dei plichi delle offerte segrete.

Qualsiasi soggetto delegato a partecipare alla seduta di apertura dei plichi potrà presentare eventuali offerte migliorative soltanto se in possesso di apposita procura speciale, la quale dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto a quella segreta formulata dall'offerente.

Se anche le offerte migliorative risultassero eguali, ovvero nessuno di coloro che abbiano fatto offerte eguali sia presente o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte, a norma dell'art. 77, ultimo comma, del R.D. n. 827/1924 e ss.mm.ii..

Si precisa che, anche nell'ipotesi in cui sia presente solo uno degli offerenti alla pari, lo stesso sarà ammesso a presentare un'offerta migliorativa in busta chiusa e l'aggiudicazione interverrà a favore di quest'ultimo. L'offerente alla pari non presente in sede d'asta, né personalmente né tramite procuratore speciale, non potrà vantare alcun diritto.

L'aggiudicazione disposta dalla Commissione Aggiudicatrice dovrà intendersi come provvisoria fino al provvedimento di approvazione degli atti da parte dell'Amministrazione, in esito alla verifica dei requisiti dichiarati nell'istanza di partecipazione, in caso di esito positivo, verrà data comunicazione dell'aggiudicazione definitiva.

Pertanto, l'aggiudicazione disposta dalla Commissione Aggiudicatrice vincola soltanto l'aggiudicatario, ma non l'Amministrazione.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione e all'atto di compravendita senza che, in tale evenienza, l'offerente aggiudicatario possa pretendere risarcimenti o indennizzi di sorta.

L'offerente aggiudicatario avrà diritto alla sola restituzione del deposito cauzionale, senza corresponsione di interessi.

## **STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA**



L'aggiudicazione verrà comunicata mediante lettera raccomandata o PEC all'aggiudicatario, in seguito all'approvazione degli atti.

L'aggiudicatario comunicherà all'Amministrazione Aggiudicatrice il nominativo del notaio rogante scelto.

Si fa presente che, inoltre, prima di procedere alla stipulazione del contratto di compravendita, l'Amministrazione dovrà effettuare le necessarie verifiche ed acquisire le informazioni antimafia riguardanti l'Aggiudicatario, ai sensi delle normative vigenti, ove previsto.

La data di stipula dell'atto di compravendita sarà concordata con l'Università, in ogni caso non oltre i 180 giorni dalla data della seduta di apertura delle offerte.

Contestualmente alla stipula dell'atto di compravendita, l'acquirente dovrà effettuare il pagamento del saldo del corrispettivo di vendita, in un'unica soluzione, con assegni circolari intestati all'Università. Dal corrispettivo dovuto sarà decurtato l'importo dell'assegno depositato a titolo di cauzione, pari al 10% dell'importo a base d'asta.

Qualora l'aggiudicatario, per causa ad esso imputabile, non addivenga alla stipula nei termini e con le modalità indicate nel presente disciplinare d'asta, si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e l'Amministrazione incamererà la cauzione, a titolo di indennizzo, salvo comunque il diritto al maggior danno.

Resta fermo tutto quanto prescritto al precedente paragrafo "Presenza di vincolo per interesse storico artistico ai sensi del Codice dei Beni Culturali (D. Lgs. n. 42/2004)"

#### **SPESE**

Tutte le spese di vendita, contrattuali, di registrazione, trascrizione, voltura catastale, sono a carico dell'acquirente.

Saranno altresì a carico dell'acquirente tutte le spese fiscali e oneri notarili conseguenti il contratto da stipulare, secondo la normativa vigente.

#### **TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 e dell'art. 13 del D. Lgs. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali", si informa che:

- le finalità cui sono destinati i dati raccolti e le modalità di trattamento ineriscono la procedura per quanto oggetto del presente disciplinare, nella piena tutela dei diritti degli Offerenti e della loro riservatezza;
- i diritti dei soggetti interessati sono quelli di cui agli artt. 15 e seguenti del Regolamento UE 2016/679 e all'art. 7 del D. Lgs. n. 196 del 30/06/2003 ai quali si rinvia;
- soggetto attivo della raccolta dei dati è l'Università di Napoli L'Orientale.

La responsabile della protezione dei dati designata è la Dott.ssa Paola Rossi e può essere contattata all'indirizzo e-mail: [prossi@unior.it](mailto:prossi@unior.it)

#### **INFORMAZIONI**

Eventuali richieste di informazioni complementari in merito alla presente procedura dovranno essere formulate per iscritto e fatte pervenire a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo [ateneo@pec.unior.it](mailto:ateneo@pec.unior.it) entro e non oltre il giorno **09/06/2025**.

I chiarimenti forniti dall'Università in risposta alle richieste di informazioni complementari saranno consultabili e scaricabili dal sito dell'Ateneo.

Responsabile del procedimento: dott.ssa Adriana Rizzo, afferente all'Ufficio Contratti.

**Il Direttore Generale**  
f.to **dott. Giuseppe Festinese**