

**ASTA PUBBLICA
PER LA VENDITA DI UN FABBRICATO RURALE IN
COMUNE DI SAN GIOVANNI SUERGIU LOC. IS ORRUS
FOGLIO 37 PARTICELLA 1071**

**ALLEGATO 1
DISCIPLINARE DI GARA**

PREMESSA

Il presente disciplinare, allegato 1 al bando di gara in oggetto, regola lo svolgimento della procedura di gara fino alla fase di aggiudicazione del fabbricato rurale in Comune di San Giovanni Suergiu Loc. Is Orrus distinto in catasto al Foglio 37 Particella 1071. Esso, unitamente al Bando ed agli altri allegati (allegati 2, 3, 4) costituisce la *Lex Specialis* di tutta la procedura di vendita.

Il lotto oggetto di vendita è indicato con il proprio foglio, mappale e superficie e con le delimitazioni specificate nell'allegato 4 (Perizia).

ARTICOLO 1

CONDIZIONI ESSENZIALI DEL CONTRATTO

Il contratto di compravendita verrà stipulato in forma di atto pubblico mediante rogito da un notaio di fiducia individuato dall'aggiudicatario, a proprie spese e con sede nel Comune di Cagliari. Le spese relative all'atto notarile, i connessi oneri fiscali e tutte le altre spese inerenti e conseguenti al contratto saranno a carico dell'acquirente. L'immobile sarà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi pesi, oneri e vincoli e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti ed ogni concorrente è tenuto a prenderne preventiva visione e conoscenza, pertanto ogni variazione in eccesso o difetto delle superfici sopra indicate non comporterà alcuna variazione dell'importo a base.

L'immobile sarà, altresì, alienato libero da ipoteche e pignoramenti, nonché da arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà sino al momento del rogito, con garanzia per evizione, senza obbligo da parte del Consorzio di ulteriori opere di ultimazione, miglione, manutenzione, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presente in loco.

L'acquirente esonera il venditore da ogni responsabilità una volta effettuata la vendita per l'utilizzo degli stessi.

Per una completa descrizione ed individuazione dell'immobile posto in vendita e per ogni ulteriore dettaglio si rinvia alla perizia redatta dai tecnici consortili ed alla documentazione allegata.

La partecipazione alla presente asta presume da parte del partecipante la piena conoscenza ed accettazione delle condizioni di vendita.

ARTICOLO 2

SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE E REQUISITI

Sono ammessi a partecipare i soggetti privati, imprese individuali, società di persone, società cooperative, consorzi di cooperative e imprese collettive aventi sede nel territorio nazionale o comunitario.

Ciascun concorrente potrà partecipare presentando offerte:

- Per proprio conto;
- Per conto di persona giuridica o di altra persona fisica, in base a procura speciale conferita con atto pubblico o scrittura privata autenticata (in questo caso le offerte, l'aggiudicazione e il contratto si intendono fatti in nome e per conto del rappresentato). Non sono validi i mandati di procura generale. Non saranno ammesse offerte per persona da nominare.
- Non possono essere compratori i soggetti di cui all'art. 1471, commi 1 e 2, del Codice civile.

ARTICOLO 3

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

I soggetti che intendono partecipare alla gara devono comprovare di non trovarsi in una delle condizioni ostative e/o che costituiscono divieto a contrattare con la Pubblica Amministrazione, e le altre indicate all'art. 5 del bando di gara mediante dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. 445/2000, ed utilizzando l'apposita modulistica.

ARTICOLO 4

DEPOSITO CAUZIONALE

Nel plico – a pena di esclusione – dovrà essere presente l'originale della ricevuta di versamento dell'importo dovuto a titolo di costituzione del deposito cauzionale pari al 5% dell'importo a base d'asta, come indicato nel bando di gara.

ARTICOLO 5

TERMINI, MODALITA' D'INVIO E CONTENUTO DELLE OFFERTE

Ciascun interessato (Istante) in possesso dei requisiti di cui all'articolo 1 e per i quali non ricorra alcuna causa ostativa alla partecipazione di cui all'articolo 3 dovrà presentare un plico (busta non trasparente) sigillato e controfirmato nei lembi di chiusura recante all'esterno la dicitura ben visibile **"ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI UN FABBRICATO RURALE IN COMUNE DI SAN GIOVANNI SUERGIU LOC. IS ORRUS FOGLIO 37 PARTICELLA 1071- RISERVATO NON APRIRE"** e riportare anche l'intestazione e l'indirizzo completo del mittente un indirizzo di posta elettronica valido ed attivo ed un numero di telefono fisso e/o di cellulare attivi, l'indirizzo del destinatario Consorzio di Bonifica della Sardegna Meridionale, Via Dante, 254 – 09128 Cagliari.

Per sigillo si intende la semplice apposizione di materiale di tipo adesivo non rimovibile (scotch) o ceralacca, che aderendo su tutti i lembi di chiusura del plico, garantisca l'impossibilità di manomissione degli stessi sino al momento dell'apertura.

Il plico deve pervenire all'Ufficio Protocollo dell'Ente all'indirizzo al Consorzio di Bonifica della Sardegna Meridionale, Via Dante, 254 – 09128 Cagliari piano 1 **entro e non oltre il termine perentorio delle ore 12:00 del giorno 13 novembre 2025** a pena di esclusione.

Farà fede il timbro/data e l'ora apposti sul plico prevenuto all'ufficio protocollo al momento del ricevimento.

Il recapito del suddetto plico dovrà essere effettuato entro e non oltre il termine indicato, direttamente a mano o a mezzo posta (raccomandata A/R), o altro mezzo di recapito per esempio tramite agenzie di recapito autorizzate,. Il termine di scadenza è perentorio pertanto non sarà ritenuta valida alcuna istanza, pervenuta successivamente anche se sostitutiva od aggiuntiva di una precedente, ancorché spedita in data anteriore al termine suddetto. Il recapito del plico entro il termine indicato rimane ad esclusivo rischio del mittente. Non saranno prese in considerazione le offerte che perverranno oltre il predetto termine. In caso di spedizione tramite servizio postale o agenzia di recapito autorizzata, il Consorzio non assume responsabilità per la dispersione o smarrimento dell'offerta dovuta ad inesatta indicazione del recapito da parte del concorrente o a disservizio postale o comunque imputabile a terzi, caso fortuito o forza maggiore.

La presentazione dell'offerta comporta l'integrale accettazione delle clausole del bando, del presente disciplinare e di tutti gli altri allegati

L'Ufficio Protocollo per le consegne a mano è aperto al pubblico nelle giornate di lunedì, martedì, mercoledì, giovedì e venerdì dalle ore 8:30 alle ore 13:30 ed il martedì anche di pomeriggio dalle 15:30 alle 17:30. Prima di effettuare la consegna a mano dell'offerta si prega gentilmente di contattare l'Ente per verificare che gli uffici siano aperti in quanto il trenta e il trentuno ottobre 2025 gli uffici sono chiusi.

All'interno del plico principale devono essere contenute altre due buste denominate busta A documenti e busta B – offerta. Entrambe le buste A e B sigillate come per il plico principale e controfirmate nei lembi di chiusura devono recare all'esterno la dicitura ben visibile **“ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI UN FABBRICATO RURALE IN COMUNE DI SAN GIOVANNI SUERGIU LOC. IS ORRUS FOGLIO 37 PARTICELLA 1071”** e riportare anche l'intestazione e l'indirizzo completo del mittente un indirizzo di posta elettronica valido ed attivo ed un numero di telefono fisso e/o di cellulare attivi, l'indirizzo del destinatario Consorzio di Bonifica della Sardegna Meridionale, Via Dante, 254 – 09128 Cagliari

La busta A deve contenere:

1. domanda di partecipazione, fac-simile modello 1 datata e debitamente sottoscritta e con applicata **una marca da bollo da euro 16,00** nel rispetto di quanto stabilito dal Decreto del Presidente della Repubblica n. 642/72 in ordine all'assolvimento dell'imposta di bollo.
2. fotocopia di documento di identità valido del sottoscrittore;
3. ricevuta in originale comprovante il versamento del deposito cauzionale;
4. procura speciale, in originale o in copia autentica ex D.P.R. 445/2000, in caso di domanda di partecipazione sottoscritta da soggetto diverso dall'offerente, da cui deve risultare il potere conferito al mandatario;
5. in caso di società, cooperative, consorzi e imprese collettive il legale rappresentante deve inoltre rendere una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 28 Dicembre 2000 numero 445) con la quale attesta:
 - a) Il potere per il compimento del contratto di compravendita (delibere societarie, procure, atto costitutivo, ecc.);
 - b) La composizione nominativa degli organi di amministrazione in carica ed il nome del direttore tecnico unitamente ai dati anagrafici identificativi e di residenza;
 - c) Il termine di scadenza della società secondo lo statuto;

- d) Che la società stessa non si trova in stato di cessazione dell'attività, liquidazione, fallimento, concordato preventivo od altre situazioni equivalenti;
- e) Che procedure fallimentari o di concordato non hanno interessato la società nel quinquennio precedente;

6. la busta B deve contenere l'“OFFERTA” redatta utilizzando il modulo denominato allegato 3 (facsimile mod.2) datato e debitamente sottoscritto.

Per eventuali comunicazioni, si invita ad indicare nell'istanza di partecipazione i recapiti, telefonici e e-mail (preferibilmente un indirizzo di posta elettronica certificata).

Per la loro presentazione, si suggerisce l'utilizzo dei modelli di istanza da compilarli esclusivamente in lingua italiana e prelevabili nella sezione del sito istituzionale del Consorzio di Bonifica ove è pubblicato il Bando ed il disciplinare.

ARTICOLO 6

SVOLGIMENTO DELLA GARA

Il giorno 20 novembre 2025 a partire dalle ore 10:00 si riunirà la Commissione di gara designata ai sensi del punto 7 del Bando di Gara che provvederà ad accertare che i plichi pervenuti siano stati recapitati in tempo utile, siano integri, procedendo ad accantonare debitamente sigillati quelli che siano giunti fuori termine.

Quindi, verrà verificata la regolarità formale dei plichi esterni e, una volta aperti, delle buste in essi contenute, disponendo l'eventuale esclusione di quelle che non presentino i requisiti richiesti.

Si procederà successivamente alla verifica di regolarità delle dichiarazioni per la partecipazione alla gara rilasciate con modalità di cui all'allegato 2 (fac-simile mod.1), che saranno adeguatamente esaminate e valutate; anche in questo caso verrà disposta l'eventuale esclusione delle dichiarazioni per la partecipazione alla gara non conformi a quanto disposto nel bando e nei relativi allegati, salvo utilizzare per le parti sanabili l'istituto del “soccorso istruttorio” previsto dall'art. 101 del D.Lgs. n. 36/2023, in quanto compatibile.

Infine verranno aperte le buste contenenti le offerte economiche redatte secondo l'allegato 3 (fac-simile mod.2) e si procederà alla proposta di aggiudicazione.

ARTICOLO 7

PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE E ASSEGNAZIONE

Migliore offerta segreta di ammontare pari o superiore al prezzo posto a base d'asta ai sensi dell'articolo 73, lettera c e 76 del R.D. N° 827/1924 (aggiudicazione *“per mezzo di offerte segrete da confrontarsi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta”*).

“Quando in un'offerta all'asta vi sia discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, è valida l'indicazione più vantaggiosa per l'amministrazione” (articolo 72, comma 2 del R.D. 827).

Non sono ammesse offerte al ribasso.

In caso di offerte vincenti uguali si procederà nella medesima seduta come segue:

Ai sensi dell'art 77 del R.D. N° 827/1924:

Quando nelle aste ad offerte segrete due o più concorrenti presenti all'asta presentino offerte uguali e le stesse siano state ritenute accettabili si procederà nella stessa adunanza ad una licitazione fra gli stessi con offerte migliorative segrete. Colui che risulterà migliore offerente sarà dichiarato aggiudicatario.

Nel caso in cui coloro che hanno presentato offerte risultate uguali non siano presenti o pur essendo presenti non volessero migliorare l'offerta, ovvero nel caso in cui le offerte debbano essere contenute entro il limite di cui al secondo comma dell'articolo 75 e all'ultimo comma dell'articolo 76, la sorte deciderà chi sarà l'aggiudicatario dell'asta.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate e/o espresse in modo indeterminato, o con riferimento ad altra offerta propria o di altri.

L'offerta deve essere presentata utilizzando esclusivamente l'apposito modulo predisposto dall'Ente completi di tutti i dati.

L'illeggibilità, la cancellazione e la correzione senza la controfirma a fianco della parte modificata renderanno invalida l'offerta stessa. L'omessa indicazione del prezzo comporterà l'esclusione.

Non sono ammissibili offerte condizionate, parziali incomplete prive di sottoscrizione ovvero formulate in modo indeterminato o ambiguo o inferiore alla base d'asta.

All'offerta deve essere allegata una fotocopia non autenticata di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta purché pari o superiore alla base d'asta.

Per il lotto verrà stilata una graduatoria partendo dal migliore offerente a scalare fino ad arrivare all'offerta più bassa tra i partecipanti.

L'aggiudicazione definitiva dell'asta sarà effettuata con determinazione dirigenziale.

Al termine della seduta pubblica, verrà redatto il verbale di aggiudicazione provvisoria.

Il Presidente della Commissione di gara si riserva la facoltà insindacabile di non dar luogo alla gara o di rinviarne la data a causa di impedimenti, dandone, ove possibile, tempestiva comunicazione sul sito consortile www.cbsm.it senza che i concorrenti possano avanzare alcuna pretesa al riguardo.

Il Consorzio, in caso di non veritiere dichiarazioni ed autocertificazioni o in caso di inadempimento conseguente o connesso all'aggiudicazione, si riserva di trasferirla in capo al concorrente che segue nella graduatoria, fatta salva la facoltà di avvalersi del diritto di risarcimento dei danni patiti e delle spese sostenute per inadempimento da parte dell'aggiudicatario.

L'Ente proprietario si riserva di effettuare controlli e verifiche sulla veridicità delle dichiarazioni ed autocertificazioni prodotte dall'offerente anche successivamente all'aggiudicazione e prima della stipulazione del contratto di compravendita, ai sensi dell'articolo 71 del D.P.R. 28 Dicembre 2000, numero 445.

Resta inteso che la non veridicità delle dichiarazioni ed autocertificazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la non stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, salve comunque le responsabilità penali.

L'Ente in tal caso avrà diritto di incamerare il deposito cauzionale prestato, salvo comunque il diritto al maggior danno, nonché il diritto a trasferire l'aggiudicazione in capo al concorrente che segue in graduatoria.

L'aggiudicatario deve ritenersi vincolato sin dalla chiusura della seduta pubblica d'asta, mentre per l'Ente il vincolo sorgerà solo dopo l'adozione del provvedimento di aggiudicazione definitiva.

L'aggiudicazione non produrrà alcun effetto traslativo della proprietà, che si realizzerà soltanto con la stipula del contratto di vendita.

L'aggiudicatario non potrà cedere ad altri l'aggiudicazione disposta in suo favore.

L'aggiudicazione è comunicata per iscritto a tutti i concorrenti che hanno formulato offerte valide, a mezzo posta elettronica certificata PEC o raccomandata A/R all'indirizzo indicato nell'istanza di partecipazione entro 10 giorni dal momento in cui la stessa è divenuta definitiva. L'avviso relativo ai risultati della procedura sarà pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente nell'apposita sezione.

ARTICOLO 8

MODALITA' DI PAGAMENTO

Il contratto di compravendita per il lotto aggiudicato verrà stipulato in forma di atto pubblico mediante rogito da un notaio di fiducia individuato dall'aggiudicatario e con sede nel Comune di Cagliari

Il pagamento del saldo del prezzo dovrà essere effettuato in unica soluzione, dedotto quanto versato a titolo di deposito cauzionale, entro la data della stipula dell'atto di vendita, secondo le modalità indicate dal Consorzio.

Tutte le spese necessarie per la stipulazione del contratto d'acquisto (notarili, tributi diversi, diritti di rogito, spese di trascrizione e volturazione catastale, ecc.) **sono a carico dell'acquirente**, che dovrà provvedervi assieme al saldo del prezzo.

La rinuncia o la mancata sottoscrizione del contratto di vendita nel termine indicato dal Consorzio, per fatto imputabile all'aggiudicatario, fatto salvo il caso fortuito e di forza maggiore, nonché il mancato pagamento del prezzo di acquisto, comporteranno la decadenza dal diritto all'acquisto e la perdita del diritto alla restituzione del deposito cauzionale. In tal caso, il Consorzio ha facoltà di procedere mediante scorrimento della eventuale graduatoria e aggiudicare l'asta al concorrente che segue in graduatoria.

L'aggiudicatario dovrà effettuare i pagamenti, a pena di esclusione secondo le seguenti modalità:

- a) versamento del 5% dell'importo a base di gara del lotto, alla presentazione della richiesta/dichiarazione, versato come cauzione provvisoria ai sensi del punto 11) del Bando di Gara; detta cauzione, dopo l'aggiudicazione definitiva, sarà ritenuta come anticipazione sul valore del bene;
- b) versamento del restante 95% dell'importo offerto per il lotto aggiudicato, PRELIMINARMENTE alla stipula dell'atto di compravendita, con Bonifico Bancario presso la tesoreria del Consorzio, ai sensi del punto 11) del Bando di Gara.

Si specifica che il mancato pagamento dell'importo offerto entro i termini stabiliti, comporterà da parte dell'Ente la revoca dell'atto di aggiudicazione e l'incameramento del deposito cauzionale provvisorio, senza ulteriori formalità; si procederà quindi all'aggiudicazione dell'immobile al secondo risultante nella graduatoria di gara e così via fino all'esaurimento della graduatoria.

F.to IL RUP

dott. Fulvio Tunis