



# CITTÀ DI AFRAGOLA

*Città Metropolitana di Napoli*

Oggetto: **RETTIFICA ED INTEGRAZIONE DETERMINAZIONE N.2012 DEL 23.10.2025**  
**APPROVAZIONE SCHEMA BANDO D'ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE**  
**DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE ED INDIZIONE PROCEDURA DI**  
**GARA MEDIANTE ASTA PUBBLICA**  
**FONDO RUSTICO ALLA VIA ARENA, FG. 3, P.LLA 83; FONDO RUSTICO VIA**  
**CINQUEVIE FG. 3, P.LLA 559; EX EDIFICIO UFFICI POSTALE VIALE DELLE**  
**NAZIONI UNITE FG 5, P.LLA 1606**

## **RELAZIONE ISTRUTTORIA E PROPOSTA DI DETERMINAZIONE**

### **Premesso che**

- con Delibera di C.C. N.98 del 04/06/1998 avente ad oggetto “**Regolamento per la gestione ed alienazione degli immobili di proprietà dell’Ente.** – Divenuta esecutiva con deliberazione di C.C. N.130 del 28/07/1998, rettificato con delibera della C.S. n.162 del 05/10/06 e modificato con delibera della C.S. N.206 del 18/12/07, si approvava il regolamento per l’alienazione degli immobili comunali;
- con **Deliberazione della Giunta Comunale n.94/2024 del 30/12/2024** avente ad oggetto “Ricognizione degli immobili non strumentali all’esercizio delle funzioni istituzionali dell’Ente suscettibili di valorizzazione ovvero dismissione e altri beni. - DETERMINAZIONI” si individuavano, ai sensi dell’art. 58 del Decreto Legge n.° 112 del 25 giugno 2008 e s.m.i., nonché dell’art. 29 del Regolamento Regionale n. 11/2019 e ss.mm.ii. e delle relative linee guida, gli immobili non strumentali all’esercizio delle funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione, di dismissione o di destinazione a strumenti sussidiari per la gestione di immobili pubblici;
- con la stessa **Deliberazione della Giunta Comunale n.94/2024 del 30/12/2024** si individuavano anche gli immobili che saranno affidati alla gestione dell’Organo

Straordinario di Liquidazione (OSL) per il risanamento dell'indebitamento pregresso dovuto allo stato di dissesto finanziario in cui versa questo Ente.

- con **Determinazione n.2012 del 23.10.2025**, tra l'altro, si approvava lo schema di bando per l'assegnazione a mezzo di asta pubblica degli immobili in oggetto e denominato "Avviso di asta pubblica per l'assegnazione di immobili comunali".

**Dato atto** che i tempi concessi per la partecipazione alla gara sono stati particolarmente ridotti in considerazione della necessità di trasferire in tempi brevi i proventi della vendita all'OSL insediatosi.

**Vista** la comunicazione dell'Ufficio Appalti e Contratti con la quale, a seguito anche di interlocuzioni con lo scrivente, si evidenzia l'opportunità di consentire una maggiore partecipazione, concedendo maggior tempo ai potenziali interessati.

**Considerato** che un arco temporale di partecipazione maggiore potenzialmente offre una maggiore opportunità successo dell'asta.

**Considerato** che ai fini della massima semplificazione della procedura la gara può essere espletata sul portale dell'Ente CUC Tuttogare accessibile al link <https://cucagenziaareanolana.tuttogare.it/>.

**Visto** il bando di asta pubblica approvato con la determinazione n.2012/2025 e la documentazione ad essa allegata.

**Visto** l'elenco dei beni allegato alla su citata Deliberazione di giunta comunale n.94/2024.

**Considerato** che, tra gli immobili in fase di verifica, i seguenti immobili

1. FONDO RUSTICO ALLA VIA ARENA, FG. 3, P.LLA 83
2. FONDO RUSTICO VIA CINQUEVIE FG. 3, P.LLA 559
3. EX EDIFICIO UFFICI POSTALE VIALE DELLE NAZIONI UNITE FG 5, P.LLA 1606

risultano dotati di tutta documentazione necessaria per una corretta alienazione.

**Richiamato** il disposto del più volte citato art. 58 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112 convertito in legge 133/2008 ed in particolare il comma 3 che detta: " 3. *Gli elenchi di cui al comma 1, da pubblicare mediante le forme previste per ciascuno di tali enti, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.*"

**Visti**

- la stima dei cespiti redatta dall'U.T.C., riguardante la stima fondo rustico alla via Arena, fg. 3, p.la 83; fondo rustico via Cinquevie fg. 3, p.la 559, ex edificio uffici postale Viale delle Nazioni Unite fg 5, p.la 1606 e trasmessa con nota prot. n.58016 del 09.10.2025;
- gli atti catastali relativi alle particelle di terreno oggetto fg. 3, p.la 83; fondo rustico via cinquevie fg.3, p.la 559 della presente vendita;
- gli atti catastali relativi all' ex edificio ufficio postale sito in viale delle nazioni unite fg 5, p.la 1606;
- i certificati di destinazione urbanistica dei predetti immobili;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n.94/2024 del 30/12/2024, pubblicata nei modi di legge all'albo dell'Ente.

**Visto** il bando di asta pubblica e relativi allegati di seguito riportati

- A. Autodichiarazione per persone fisiche
- B. Autodichiarazione per ditta individuale
- C. Autodichiarazione per società
- D. Offerta economica
- E. Stima beni alienabili

**Ritenuto** procedere alla rettifica ed integrazione del bando di asta pubblica per la vendita dei seguenti lotti comunali:

1. FONDO RUSTICO ALLA VIA ARENA, FG. 3, P.LLA 83 (Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 2) Superficie: 14.850 m<sup>2</sup>, confinante con altri lotti di analoghe caratteristiche. Importo a base d'asta € 186'085,35;
2. FONDO RUSTICO ALLA VIA ARENA, FG. 3, P.LLA 559 (Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 1 Superficie: 7.354 m<sup>2</sup>, confinante con altri lotti di analoghe caratteristiche. Importo a base d'asta € 92'000;
3. EX EDIFICIO UFFICI POSTALE SITO IN VIALE DELLE NAZIONI UNITE (RIONE SALICELLE) CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 5, P.LLA 1606 (ENTE URBANO), superficie: m<sup>2</sup> 799,00, confinante con Commissariato di Polizia adiacente e Scuola Pubblica Materna / elementare. Importo a base d'asta € 572'000,00

approvato con determinazione dirigenziale n.2012 del 23.10.2025.

**Visto**

- il R.D. 23 maggio 1924, n. 827, recante “Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato” e successive modificazioni e integrazioni;
- l'articolo 58 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112 convertito in legge 133/2008 che reca disposizioni in materia di ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare delle Regioni, dei Comuni e degli altri Enti locali;
- il Decreto Legge 201/2001 che ha introdotto la norma che permette agli Enti Pubblici di disporre la destinazione d'uso degli immobili previsti in dismissione che automaticamente vengono classificati come patrimonio disponibile;
- il testo unico delle leggi sull'ordinamento delle autonomie locali approvato con D.Lgs. n. 18 agosto 2000, n. 267 ed in particolare l'art. 192;
- IL REGOLAMENTO COMUNALE PER LA GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI approvato con Delibera di C.C. N.98 del 04/06/1998 avente ad oggetto “Regolamento per la gestione ed alienazione degli immobili di proprietà dell'Ente” nella versione vigente;
- la DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 94/2024 DEL 30/12/2024 avente ad oggetto “Ricognizione degli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente suscettibili di valorizzazione ovvero dismissione e altri beni. - DETERMINAZIONI”;
- La Determinazione n.2012 del 23.10.2025 avente ad oggetto “APPROVAZIONE SCHEMA BANDO D'ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE ED INDIZIONE PROCEDURA DI GARA MEDIANTE ASTA PUBBLICA - FONDO RUSTICO ALLA VIA ARENA, FG. 3, P.LLA 83; FONDO RUSTICO VIA

CINQUEVIE FG. 3, P.LLA 559; EX EDIFICIO UFFICI POSTALE VIALE DELLE NAZIONI  
UNITE FG 5, P.LLA 1606”

**DATO ATTO** che il sottoscritto Dirigente dichiara, in attuazione dell'art.1 comma9 lett. E) della L 190/2012 ed art., 6bis della legge 241/90 l'insussistenza di conflitti di interessi in relazione al presente procedimento;

### **IL DIRIGENTE DEL SETTORE LLPP**

**ACCERTATA** la propria competenza in ordine all'adozione del presente provvedimento ai sensi dell'art.107 del D.Lgs 267/2000, in ossequio del Decreto Sindacale n.88 del 29/03/2022.

Per i motivi esposti e avvalendosi dei poteri conferiti dalla normativa e dagli atti citati in premessa

#### **VISTI:**

- l'art. 107 del D.L.gs. 267/2000 (denominato T.U.E.L.) che disciplina gli adempimenti di competenza del Dirigente Tecnico del LLPP;
- Lo statuto comunale e il vigente regolamento degli Uffici e dei Servizi, relativamente alle attribuzioni dei Dirigenti di Settore o di Servizio con rilievo esterno;
- L'art. 147 bis del T.U.E.L. in materia di controllo di regolarità amministrativa e contabile.

**VISTO**, altresì la legge n. 241/90 e s.m.i. - Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi;

il Decreto Legislativo n. 36/2023 - Codice dei contratti pubblici;

il Decreto Legislativo n. 267/2000 - T.U. Enti Locali;

il Dlgs. n. 165/2001 - Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche;

il D.L. 6 maggio 2021, n. 59 convertito, con modificazioni, dalla legge 1 luglio 2021, n.101;

il DPCM del 15 settembre 2021 all'art. 2 comma 1; la Delibera di G.R. n. 340 del 27/07/2021;

il D.L.31 maggio 2021, n.77, convertito nella legge 29 luglio 2021, n.108 ed in particolare l'art.48;

il D.L. 68/2022, convertito nella legge 5 agosto 2022, n.108;

### **DETERMINA**

Per le motivazioni espresse in narrativa e che qui si intendono tutte riportate quale parte integrante e sostanziale della presente determinazione

**DI ATTESTARE** la regolarità e la correttezza del presente atto ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000;

**DI DARE ATTO** che non sussistono in capo allo scrivente cause di conflitto di interesse, anche potenziale, ex art. 6 bis della L. 241/90 e ss.mm.ii. ed ex art. 1, comma 9, lett. e) del D. Lgs. N. 165/2001 e che risultano rispettate le disposizioni del piano triennale di prevenzione della corruzione.

- a) DI APPROVARE la relazione istruttoria in premessa;
- b) DI CONFERMARE di voler procedere, in esecuzione della delibera di Giunta Comunale n.94/2024 del 30/12/2024, alla vendita dei seguenti cespiti comunali mediante asta pubblica al rialzo con procedura aperta dei seguenti immobili:
  - 1. FONDO RUSTICO ALLA VIA ARENA, FG. 3, P.LLA 83 (Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 2) Superficie: 14.850 m<sup>2</sup>, confinante con altri lotti di analoghe caratteristiche. Importo a base d'asta € 186'085,35;
  - 2. FONDO RUSTICO ALLA VIA ARENA, FG. 3, P.LLA 559 (Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 1 Superficie: 7.354 m<sup>2</sup>, confinante con altri lotti di analoghe caratteristiche. Importo a base d'asta € 92'000;
  - 3. EX EDIFICIO UFFICI POSTALE VIALE DELLE NAZIONI UNITE (RIONE SALICELLE) CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 5, P.LLA 1606 (ENTE URBANO), superficie: m<sup>2</sup> 799,00, confinante con Commissariato di Polizia adiacente e Scuola Pubblica Materna / Elementare. Importo a base d'asta € 572'000,00
- c) *DI PORRE a base di gara con offerte in aumento i valori così come riportati nello schema che precede;*
- d) DI RETTIFICARE ED INTEGRARE la Determinazione n.2012 del 23.10.2025 avente ad oggetto "APPROVAZIONE SCHEMA BANDO D'ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE ED INDIZIONE PROCEDURA DI GARA MEDIANTE ASTA PUBBLICA con lo schema di bando in allegato, facente parte integrale e sostanziale del presente atto, denominato "Avviso di asta pubblica per l'assegnazione di immobili comunali" in uno agli allegati di seguito riportati;
- e) DI APPROVARE il nuovo schema di bando per l'assegnazione a mezzo di asta pubblica degli immobili in allegato modificato per le considerazioni riportate in premessa, facente parte integrale e sostanziale del presente atto, denominato "Avviso di asta pubblica per l'assegnazione di immobili comunali" in uno agli allegati di seguito riportati:
  - A. Autodichiarazione per persone fisiche
  - B. Autodichiarazione per ditta individuale
  - C. Autodichiarazione per società
  - D. Offerta economicaStima beni alienabili
- f) DI INDIRE procedura di gara mediante asta pubblica secondo le modalità di cui agli artt. 63 e seguenti del R.D. 23/05/1924, n.827, da esperirsi con il metodo di cui agli artt. 73, lett.c) e, 76, dello stesso Decreto, vale a dire mediante offerte segrete in rialzo rispetto alla stima del bene posto a base d'asta per singolo cespite;

- g) DI PROCEDERE ad espletare la procedura d'asta sul portale dell'Ente: CUC Tuttogare accessibile al link <https://cucagenziaareanolana.tuttogare.it/>.
- h) DI STABILIRE che le spese di trasferimento dei beni saranno esclusivamente a carico dell'aggiudicatario;
- i) DI DARE atto che il responsabile del procedimento è l'Ing. Nunzio Boccia;
- j) DI DARE atto che nel presente atto non sussistono cause di incompatibilità e/o conflitto di interessi;
- k) DI PUBBLICARE il bando integrale anche sul sito web del Comune di Afragola [www.comune.afragola.na.it](http://www.comune.afragola.na.it), homepage, nella sezione, amministrazione trasparente - sezione Concorsi/Gare - Gare e all'Albo Pretorio telematico del Comune di Afragola;
- l) DI STABILIRE quale termine ultimo per il sopralluogo obbligatorio 20 gg dalla pubblicazione del bando;
- m) DI STABILIRE quale termine ultimo per la presentazione delle offerte in aumento entro 30 gg dalla pubblicazione del bando;
- n) DI STABILIRE quale termine ultimo per l'apertura delle buste entro 15 gg dalla data ultima di presentazione delle offerte;
- o) DI DARE ATTO che il presente atto non comporta impegno di spesa;

#### **DETERMINA INOLTRE**

**di pubblicare** il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. 50/2016, sul profilo di committente del Comune di AFRAGOLA, in Amministrazione Trasparente e all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi;

**di dare atto che la presente determina:**

- va pubblicata all'Albo Pretorio di questo Ente per 15 (quindici) giorni consecutivi;
- il Responsabile dell'Ufficio Segreteria annoterà sotto la propria responsabilità, sul frontespizio del presente atto, il numero d'ordine progressivo e la data di registrazione coincidente con quella del Registro Generale;
- va inserita nel fascicolo delle determinazioni, tenuto presso l'Ufficio Segreteria.

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE LLPP**

Ing. Nunzio Boccia