



## Città del fare SCpA

### BANDO DI PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI BENI

#### IMMOBILI

##### Premesse

La società Città del Fare S.c.p.a, società a controllo pubblico ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. m) del D.Lgs. 175/2016 (Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica – TUSP), con sede legale in Afragola (Na) – Piazza Municipio, n.1 - C.F./P.IVA 03556041212, iscritta al Registro delle Imprese di Napoli – REA: NA 611729, in persona del Legale Rappresentante pro tempore, dott. Luigi Silvestro, nato ad Acerra (Na), il 15/10/1984 – SLVLGU84R15A024H,

#### VISTO

- il D.Lgs. 36/2023 (Codice dei Contratti Pubblici), in particolare i principi di cui agli artt. 1, 2 e 3;
- il D.Lgs. 175/2016 (TUSP);
- il Codice Civile, artt. 1470 e ss.;
- la deliberazione dell'Assemblea dei Soci del 20.02.2026, con cui è stata autorizzata l'alienazione dei beni;

#### INDICE

**una procedura ad evidenza pubblica** per l'alienazione degli immobili descritti nel presente bando.

Le premesse e gli allegati fanno parte integrante e sostanziale del presente contratto.

#### 1. Soggetto alienante

**Società: Città del Fare S.c.p.a**

Sede legale: Afragola (Na), Piazza Municipio 1;

PEC: segreteria.cittadelfare@pec.it

Telefono: 081/869636 / 3339225580



## 2. Oggetto della procedura

Oggetto del presente bando è l'alienazione, a titolo oneroso, dei seguenti beni immobili di proprietà della Società, costituenti un unico lotto funzionale composto da due fabbricati identificati come UMI 16 e UMI 17:

### **LOTTO UNICO**

#### **IMMOBILE N. 1 – IDENTIFICATO “UMI 16”:**

Il fabbricato denominato “UMI 16” è costituito da n. 14 unità immobiliari in corso di definizione.

I beni costituenti detto compendio sono identificati al N.C.E.U. del Comune di Afragola come segue:

- Foglio 19 Particella 1472 Sub 1, Categoria F/4, Piano Terra- Primo, Secondo e Terzo, Via Pigna;
- Foglio 19 Particella 1472 Sub 2, Categoria F/4, Piano Terra, Via Pigna;
- Foglio 19 Particella 1472 Sub 3 Categoria F/4, Piano Terra, Via Pigna;
- Foglio 19 Particella 1472 Sub 4, Categoria F/4, Piano Terra, Via Pigna;
- Foglio 19 Particella 1472 Sub 5, Categoria F/4, Piano Terra, Via Pigna;
- Foglio 19 Particella 1472 Sub 6, Categoria F/4, Piano Terra, Via Pigna;
- Foglio 19 Particella 1472 Sub 7, Categoria F/4, Piano Terra, Via Pigna;
- Foglio 19 Particella 1472 Sub 8, Categoria F/4, Piano Primo, Via Pigna;
- Foglio 19 Particella 1472 Sub 9, Categoria F/4, Piano Primo, Via Pigna;
- Foglio 19 Particella 1472 Sub 10, Categoria F/4, Piano Primo, Via Pigna;
- Foglio 19 Particella 1472 Sub 11, Categoria F/4, Piano Secondo, Via Pigna;
- Foglio 19 Particella 1472 Sub 12, Categoria F/4, Piano Secondo, Via Pigna;
- Foglio 19 Particella 1472 Sub 14, Categoria F/4, Piano Secondo, Via Pigna;
- Foglio 19 Particella 1472 Sub 15, Categoria F/4, Piano Terzo, Via Pigna.



## Città del fare SCpA

L'immobile è posto in vendita **a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova**, con ogni pertinenza, accessione, servitù attiva e passiva.

### **IMMOBILE 2 – IDENTIFICATO “UMI 17”:**

Il fabbricato denominato “UMI 17” è costituito da n. 12 unità immobiliari in corso di definizione (categoria F/4).

I beni costituenti detto **compendio**, sono identificati al N.C.E.U. del Comune di Afragola, come segue:

- Foglio 19 Particella 1485 Sub 1, Categoria F/4, Piano Terra, Primo e Secondo, via Pigna;
- Foglio 19 Particella 1485 Sub 2, Categoria F/4, Piano Terra, via Pigna;
- Foglio 19 Particella 1485 Sub 3, Categoria F/4, Piano Terra, via Pigna;
- Foglio 19 Particella 1485 Sub 4, Categoria F/4, Piano Terra, via Pigna;
- Foglio 19 Particella 1485 Sub 6, Categoria F/4, Piano Terra, via Pigna;
- Foglio 19 Particella 1485 Sub 8, Categoria F/4, Piano Terra, via Pigna;
- Foglio 19 Particella 1485 Sub 9, Categoria F/4, Piano Terra, via Pigna;
- Foglio 19 Particella 1485 Sub 10, Categoria F/4 Piano Primo, via Pigna;
- Foglio 19 Particella 1485 Sub 11, Categoria F/4, Piano Primo, via Pigna;
- Foglio 19 Particella 1485 Sub 12, Categoria F/4, Piano Primo, via Pigna;
- Foglio 19 Particella 1485 Sub 14, Categoria F/4, Piano Secondo, via Pigna;
- Foglio 19 Particella 1485 Sub 15, Categoria F/4, Classe 6, Consistenza 1 vano, Piano Secondo, via Pigna.

### **Stato detentivo degli immobili:**

Gli immobili sono liberi da persone.

Gli immobili saranno trasferiti liberi da persone ma non da cose, ove eventualmente presenti al momento del trasferimento.

### **Precisazioni Urbanistiche:**



## Città del fare SCpA

Quanto alla regolarità urbanistica e allo stato degli immobili si rinvia alla perizia tecnica allegata, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente bando.

### **Regime Fiscale:**

Il regime fiscale dell'atto di trasferimento dipenderà dai requisiti soggettivi della Società alienante e dell'aggiudicatario e dalla classificazione catastale degli immobili.

L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge e previa richiesta al delegato, potrà usufruire delle agevolazioni fiscali previste.

La partecipazione a detta vendita non esonera tuttavia gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'effettuare una preventiva verifica sul trattamento fiscale del trasferimento.

### **3. Valore stimato e prezzo base**

Il valore degli immobili, come da perizia allegata, è pari:

- € 431.569,65 (quattrocento trentuno mila cinquecento sessanta nove/65 – oltre iva ove dovuta) per compendio UMI 16;
- € 464.314,35 (quattrocento sessantaseimila trecento quattordici/35 – oltre iva ove dovuta) per il compendio UMI 17.

Nella presente procedura non è previsto un prezzo minimo di offerta; tuttavia la Società si riserva la facoltà di non accettare offerte manifestamente incongrue rispetto ai valori stimati.

### **4. Procedura di alienazione**

La procedura è svolta mediante **manifestazione di interesse con offerte libere e segrete**, nel rispetto dei principi di pubblicità, trasparenza, concorrenza, non discriminazione e proporzionalità.



## Città del fare SCpA

### 5. Soggetti ammessi e requisiti di partecipazione

Possono partecipare:

- persone fisiche;
- persone giuridiche, enti pubblici e privati;
- consorzi, raggruppamenti temporanei e altre forme associative ammesse dalla normativa vigente.

I partecipanti devono:

- essere in possesso dei requisiti generali di cui agli artt. 94 e ss. del D.Lgs. 36/2023;
- non trovarsi in situazioni di interdizione, incapacità a contrarre con la P.A. o conflitto di interessi.

### 6. Modalità di presentazione delle offerte

Le offerte dovranno pervenire entro e non oltre le ore 12:00 del 16.04.2026 presso la sede indicata dalla Società nel presente bando e precisamente in Afragola (Na), alla via Domenico Mocerino 54 – P.co Guerra – Scala A – Piano III (studio del Legale Rappresentante, dott. Luigi Silvestro, previo appuntamento telefonico. Il rischio del recapito resta a carico del concorrente).

Le offerte dovranno pervenire in **plico chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura**, sul quale saranno annotati, a cura del dott. Silvestro (o da suo delegato), il nome, previa identificazione, di chi deposita materialmente l'offerta, (che può essere anche persona diversa dall'offerente), data ed orario di ricezione, il nome dello stesso dott. Luigi Silvestro, la data fissata per l'esame delle offerte e la dicitura: “Procedura di alienazione immobili siti in Afragola – Offerta – NON APRIRE”.

L'offerta di acquisto, dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- i dati identificativi del bene (e del lotto) per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto;



## Città del fare SCpA

- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a 30gg prima della data fissata per l'atto;
- le generalità dell'offerente e precisamente:
  - a) se **PERSONA FISICA**: nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, stato civile, recapito telefonico, e in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione, qualora coniugato in regime di comunione legale dei beni, delle generalità del coniuge (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale), con allegata copia di valido documento di identificazione;
  - b) qualora la persona fisica partecipi in qualità di titolare di omonima **IMPRESA INDIVIDUALE**, dovrà essere indicata la Partita Iva e all'udienza, a pena di inammissibilità, dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A., in corso di validità, della impresa stessa;
  - c) se **SOCIETA' O ENTE**: dovranno essere indicati i dati identificativi, inclusa la partita IVA e/o codice fiscale, il recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica certificata e di posta elettronica semplice, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, con allegata copia di un valido documento di identificazione di quest'ultimo; All'udienza dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A., in corso di validità, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;
  - d) se l'offerente è **MINORENNE**, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che sarà inserita nella busta tra i documenti allegati;
  - e) in caso di offerta presentata dal **PROCURATORE LEGALE** (avvocato) per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma 3 c.p.c. munito di mandato speciale risultante da procura notarile, la riserva di nomina dovrà essere espressa nell'offerta di acquisto e dichiarata nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, attraverso il deposito di una dichiarazione presso lo studio del dott. Silvestro, che individui il soggetto per il quale è stata



## Città del fare SCpA

fatta l'offerta, oltre al deposito della procura speciale notarile avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte.

In mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore.

In caso di offerta congiunta la stessa deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere disposta l'aggiudicazione del bene con la precisazione delle quote o dei diritti che ciascuno intende acquistare, e con l'indicazione di chi, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di rappresentare in sede di apertura delle buste e gara competitiva anche gli altri offerenti e di formulare eventuali offerte in aumento. Ove manchi l'indicazione delle quote e dei diritti l'offerta si intenderà in quota proporzionale al numero degli offerenti.

Non sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta; l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile, nonché di essere a conoscenza che tutti gli oneri della vendita, anche di carattere fiscale, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

All'offerta dovranno essere allegati:

- a) se l'offerente è **PERSONA FISICA**: fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale, nonché estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero; in caso di comunione legale dei beni, fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale del coniuge;
- b) qualora la persona fisica partecipi in qualità di titolare di omonima **IMPRESA INDIVIDUALE** dovrà essere indicata la partita Iva e prodotto certificato della C.C.I.A.A., in corso di validità.

In caso di più offerenti congiunti pro quota la documentazione deve essere depositata per ciascun offerente.

In caso di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno in corso di validità.

- c) se l'offerente agisce quale legale rappresentante di **SOCIETÀ O ENTE**: copia di valido documento di identità del legale rappresentante e documentazione comprovante i poteri e la



## Città del fare SCpA

legittimazione, nonché certificato rilasciato dal registro imprese competente in corso di validità, attestante la vigenza, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, nonché eventuali delibere autorizzative (non è sufficiente la visura camerale).

d) assegno circolare della cauzione a garanzia prevista dal presente bando.

Tale somma sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo o di rifiuto all'acquisto.

In caso di mancata aggiudicazione, detto assegno sarà restituito come per legge senza che vi sia dovuto alcun importo a titolo di indennizzo/risarcimento del danno.

L'offerta è irrevocabile, salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta, e non è efficace se perviene oltre il termine sopra indicato, se l'offerente non presta la cauzione con le modalità di cui sopra, in misura non inferiore al 10 (dieci) per cento del prezzo da lui proposto.

Le offerte pervenute si intenderanno per entrambi i BENI (UMI 16 e UMI 17) in quanto facenti parti unitamente del "LOTTO 1".

Le offerte si intenderanno al netto dell'iva e degli altri oneri fiscali "ove dovuti".

### 7. Cauzione provvisoria

A garanzia della serietà dell'offerta, il concorrente dovrà costituire una **cauzione provvisoria almeno pari al 10% del prezzo offerto**, mediante assegno circolare intestato a "Città del Fare S.c.p.A."

### 8. Criterio di aggiudicazione

L'aggiudicazione provvisoria avverrà in favore del concorrente che avrà presentato **il prezzo più elevato**.

In caso di una sola offerta, verrà aggiudicato provvisoriamente all'unico offerente.

In caso di più offerte, si procederà mediante rilancio in seduta pubblica.



### **9. Seduta pubblica**

L'apertura delle offerte avrà luogo in seduta pubblica il **17.04.2026 alle ore 12:00** presso lo studio del Legale Rappresentante, dott. Luigi Silvestro, sito in Afragola (Na), alla via Domenico Mocerino 54 – P.co Guerra – Scala A – Piano III, alla presenza della Commissione nominata dalla Società.

### **10. Aggiudicazione definitiva e stipula dell'atto**

L'aggiudicazione definitiva sarà disposta con provvedimento dell'assemblea dei soci e diverrà definitiva dopo le verifiche di legge.

L'aggiudicatario dovrà stipulare l'atto notarile di compravendita entro **90 (novanta) giorni** dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, previo versamento del saldo prezzo, nel termine massimo di 10 gg antecedenti la data di stipula dell'atto, e sostenendo tutte le spese, imposte e oneri.

In caso di inadempimento, la Società procederà alla revoca dell'aggiudicazione e all'incameramento della cauzione.

Qualsivoglia ritardo causato dalla società venditrice non sarà titolo idoneo alla richiesta di indennizzo/risarcimento.

Resta impregiudicata la facoltà dell'assemblea dei soci a non aggiudicare in maniera definitiva gli immobili oggetto di vendita del 14.04.2026. In tal caso si procederà a restituire le somme eventualmente versate senza che vi sia dovuto alcun importo a titolo di indennizzo/risarcimento del danno.



## Città del fare SCpA

### **11. Visione dell'immobile**

Gli interessati potranno visionare l'immobile previo appuntamento con il Responsabile del Procedimento, dott. Luigi Silvestro, da richiedersi entro sette giorni prima della data indicata per l'apertura delle offerte, all'indirizzo mail [lsilvestro@sbusiness.it](mailto:lsilvestro@sbusiness.it).

### **12. Condizioni generali di vendita**

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati nella consulenza tecnica d'Ufficio (relazione di stima) allegata al presente avviso che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale il presente avviso si riporta e fa completo riferimento, con le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive inerenti e quote condominiali relative;

La vendita è effettuata a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

La vendita presente non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Eventuali oblazioni e diritti di segreteria saranno a carico dell'aggiudicatario.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.



## Città del fare SCpA

Le spese relative alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, ove esistenti, sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il Notaio delegato dai relativi adempimenti.

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario, gli ulteriori oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto dei beni, quali le spese di trasferimento ed accessori in ragione dell'importo indicato dal delegato, oltre l'iva ove dovuta.

La partecipazione alla vendita, presuppone la conoscenza integrale dell'avviso di vendita e della relazione di stima allegata, che seppure agli atti, potranno essere consultati presso lo studio del delegato, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì previo appuntamento (tel. e fax 081.8696363; e-mail: [lsilvestro@sbusiness.it](mailto:lsilvestro@sbusiness.it)).

Non si applicano alla presente procedura le disposizioni proprie delle vendite giudiziarie di cui al codice di procedura civile.

### **13. Trattamento dei dati personali**

Il trattamento dei dati personali avverrà nel rispetto del Regolamento UE 2016/679 (GDPR), del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i.

### **14. Disposizioni finali e riserve della Società**

La Società si riserva la facoltà, ove lo ritenesse necessario, di:

- sospendere, annullare o revocare la procedura;
- non procedere all'aggiudicazione;
- richiedere chiarimenti e integrazioni documentali.

### **15. Clausole antimafia (D.Lgs. 159/2011)**

La partecipazione alla procedura è subordinata al rispetto della normativa antimafia di cui al D.Lgs. 159/2011 e s.m.i.



## Città del fare SCpA

L'aggiudicatario sarà soggetto alle verifiche antimafia previste dalla normativa vigente.

La Società procederà alla stipula dell'atto di compravendita solo previa acquisizione delle informazioni e comunicazioni antimafia, ove applicabili.

In caso di interdittiva antimafia o di esito negativo delle verifiche, la Società procederà alla revoca dell'aggiudicazione e all'incameramento della cauzione, fatta salva ogni altra azione di legge.

### **16. Clausole in materia di prevenzione della corruzione e conflitto di interessi**

La procedura è svolta nel rispetto della normativa in materia di prevenzione della corruzione (L. 190/2012 e s.m.i.).

I concorrenti dovranno dichiarare:

- l'assenza di situazioni di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 16 del D.Lgs. 36/2023;
- l'assenza di rapporti di parentela, affinità o coniugio con amministratori, dirigenti o dipendenti della Società, tali da configurare situazioni di incompatibilità o conflitto di interessi.

La Società si riserva di effettuare controlli e di escludere i concorrenti in caso di dichiarazioni mendaci o situazioni rilevanti ai fini della normativa anticorruzione.

### **17. Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza (PTPCT)**

La procedura è disciplinata in conformità al Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza (PTPCT) della Società, approvato ai sensi della L. 190/2012 e delle Linee Guida ANAC.

Gli operatori economici partecipanti si impegnano a rispettare i principi e le misure previste dal PTPCT, nonché il Codice Etico e di Comportamento della Società, ove adottato.



## Città del fare SCpA

### 18. Trasparenza e pubblicità (D.Lgs. 33/2013)

Il presente bando e gli atti della procedura saranno pubblicati nella sezione “Società Trasparente” del sito istituzionale della Società, ai sensi del D.Lgs. 33/2013 e s.m.i.

Sono fatti salvi gli obblighi di pubblicazione relativi a:

- provvedimenti di aggiudicazione;
- contratti e atti di alienazione;
- dati e informazioni previsti dall’art. 37 del D.Lgs. 33/2013.

### 19. Pubblicità ed informazioni

Il Legale Rappresentante provvederà ad effettuata la seguente pubblicità dell'avviso di vendita:

- pubblicazione, per estratto, su almeno due quotidiani;
- pubblicazione sul sito aziendale;
- pubblicazione su almeno un portale di vendita online.

Ulteriori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti previo appuntamento telefonico (numero 081.8696363) presso lo studio del dott. Luigi Silvestro.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

\*\*\*

**Afragola (Na), 20 marzo 2026**

Il Legale Rappresentante

Dott. Luigi Silvestro