AVVISO DI ASTA PUBBLICA

per l'alienazione dell'area edificabile inserita nel P.U.A. (Piano Urbanistico Attuativo) – Comparto Produzione e Servizi 12, promosso dal "Consorzio Labor 12", sita nel Comune di Salerno, alla località "Fangariello", individuata al Catasto dei Terreni del Comune censuario di Salerno al Foglio 52, particella 981

Premessa

Sistemi Salerno – Holding Reti e Servizi S.p.A., società strumentale del Comune di Salerno, che ne detiene integralmente il capitale sociale, è titolare, giusto atto di redistribuzione fondiaria del 02/02/2012, repertorio n. 53032, raccolta n. 20434, per notaio Giuseppe Monica di Salerno, dell'area edificabile inserita nel P.U.A. (Piano Urbanistico Attuativo) – Comparto Produzione e Servizi 12, sita in Salerno, alla località "Fangariello", individuata al Catasto dei Terreni del Comune di Salerno al Foglio 52, particella 981, con superficie catastale di 729 mq, totalmente pianeggiante, destinata a "terziario uffici" e "parcheggi", con una potenzialità edificatoria di 1.407,5 mq di Superficie Lorda di Solaio (SLS) per uso terziario e 548 mq destinati a parcheggi, secondo quanto meglio dettagliato e descritto nel documento allegato denominato "Determinazione del valore di mercato, Prot. Acq. 59481/2025, dell'Agenzia delle Entrate".

Con Determina del Direttore Generale del 30 ottobre 2026, prot. HRS n. 799/2026 del 02/11/2026, Sistemi Salerno – Holding Reti e Servizi S.p.A. ha disposto l'avvio della procedura di alienazione della suddetta area, gestita a mezzo la sua piattaforma di approvvigionamento digitale certificata, denominata "Traspare" e raggiungibile all'indirizzo https://cucgrupposistemisalerno.traspare.com/. La piattaforma, infatti, sebbene propria e obbligatoria solo per i contratti pubblici, è idonea a garantire il rispetto dei princìpi generali di cui agli artt. 1, 2 e 3 del D. Lgs. n. 36/2023 (validi anche per i contratti attivi, nei quali rientrano i contratti di alienazione di beni immobili della Pubblica Amministrazione), nonché semplifica l'individuazione dell'acquirente grazie alla modalità digitale di presentazione delle offerte, garantendone nello stesso tempo la tracciabilità e la segretezza.
Pertanto, quanti (sia persone fisiche sia persone giuridiche) sono interessati a partecipare alla procedura di alienazione dovranno registrarsi alla suddetta piattaforma e aderire al presente Avviso di asta pubblica, seguendo le istruzioni contenute in esso e nei Manuali Operativi di seguito elencati e allegati:

- Manuale Operativo iscrizione piattaforma;
- Manuale Operativo Indagine di Mercato per affidamento.

Si fa presente che il Consorzio "Consorzio Labor 12 – CPS 12 Subcomparto 1", all'interno del quale ricade l'area, è in fase di liquidazione; tale circostanza non comporta alcun onere per l'acquirente né

limita in alcun modo la possibilità di porre in vendita l'area da parte di Sistemi Salerno – Holding Reti e Servizi S.p.A.

1. Procedura di vendita

Per partecipare all'asta, è necessario far pervenire la propria offerta di acquisto **entro il termine tassativo e perentorio del giorno 18 dicembre 2026, ore 12.30**, esclusivamente a mezzo la suddetta piattaforma, previa registrazione (laddove non sia già presente).

Non saranno prese in considerazione, pertanto, le offerte che perverranno dopo il suddetto termine e/o al di fuori della piattaforma (per esempio, in modalità cartacea o con e-mail).

L'area oggetto della vendita e descritta nell'allegato denominato "Determinazione del valore di mercato, Prot. Acq. 59481/2025, dell'Agenzia delle Entrate", viene ceduta nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con garanzia di piena libertà da ipoteche o altri vincoli che possano limitarne o escluderne la piena titolarità e la libera disponibilità da parte della scrivente società, con le modalità di seguito specificate.

Il prezzo a base d'asta è fissato in **€ 432.000,00**, determinato secondo quanto rappresentato nella citata Determina di indizione.

2. Modalità di formulazione delle offerte

Gli interessati potranno presentare una delle seguenti tipologie di offerta:

a) Offerta esclusivamente monetaria

L'offerta consiste nell'indicazione del prezzo complessivo in denaro proposto per l'acquisto dell'area, che dovrà essere **superiore** al prezzo a base d'asta di € 432.000,00.

b) Offerta mista

L'offerta consiste nella corresponsione di una somma di denaro e nel contestuale trasferimento in favore di Sistemi Salerno – Holding Reti e Servizi S.p.A. della proprietà di beni immobili esistenti o di quota di fabbricato da realizzare sia sul terreno oggetto della presente vendita che su terreni di proprietà dell'offerente, nel rispetto delle condizioni stabilite dal presente avviso.

Per tali offerte, la somma della componente monetaria e del valore dei beni proposti in permuta, determinato secondo le modalità di cui al successivo articolo 4, dovrà essere **superiore** al prezzo a base d'asta di € 432.000,00.

c) Offerta esclusivamente in permuta

L'offerta consiste esclusivamente nel trasferimento in favore di Sistemi Salerno – Holding Reti e Servizi S.p.A. della proprietà di beni immobili esistenti o di quota di fabbricato da realizzare sia sul terreno oggetto della presente vendita che su terreni di proprietà dell'offerente, nel rispetto delle condizioni stabilite dal presente avviso

Per tali offerte, il valore dei beni proposti in permuta, determinato secondo le modalità di cui al successivo articolo 4, dovrà essere **superiore** al prezzo a base d'asta di € 432.000,00.

Ciascuna offerta, pertanto, dovrà indicare separatamente, a seconda della tipologia di offerta utilizzata:

- l'importo in denaro proposto;
- gli eventuali beni immobili offerti in permuta, con indicazione della loro ubicazione, consistenza, identificazione catastale, situazione giuridica e urbanistico-edilizia;
- il valore attribuito dall'offerente ai beni proposti in permuta;
- la documentazione necessaria per consentire la verifica della proprietà, della regolarità e del valore dei beni.

Non saranno ammesse offerte condizionate, formulate con riserva o parziali, né offerte che non rispettino i requisiti minimi stabiliti dal presente avviso.

3. Soggetti ammessi all'asta
Possono partecipare all'asta e presentare offerta sia persone fisiche sia persone giuridiche, in possesso dei requisiti generali ex artt. 94 e ss. del D. Lgs. n. 36/2023 e per i quali non sussistano divieti di contrarre con la pubblica amministrazione o cause che ne limitino le capacità giuridiche.

4. Criterio di aggiudicazione dell'asta

I beni saranno venduti all'offerta che avrà espresso il **miglior rialzo** rispetto al prezzo a base d'asta sopra indicato, sia che lo stesso sia stato espresso solo come offerta monetaria sia che sia stato espresso nella modalità mista oppure nella modalità esclusivamente in permuta.
A tal fine, si precisa che per le offerte miste e per le offerte esclusivamente in permuta, il valore dei beni immobili proposti in permuta (da sommare, per le offerte miste, alla componente economica per ottenere il valore complessivo ai fini della graduatoria finale e della assegnazione in vendita dei beni) sarà determinato mediante perizia estimativa redatta da un professionista incaricato da Sistemi Salerno – Holding Reti e Servizi S.p.A., sulla base di criteri oggettivi, omogenei e verificabili, e tenendo conto tra l'altro:

- della localizzazione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene;
- della consistenza, della destinazione urbanistica e dell'utilizzabilità;
- della regolarità edilizia e catastale;
- dello stato di conservazione e della commerciabilità;
- degli eventuali gravami, vincoli, oneri e costi connessi all'acquisizione;
- degli eventuali interventi necessari per rendere il bene utilizzabile o commerciabile.

Per le quote di fabbricato da realizzare sia sul terreno oggetto di alienazione che su terreni di proprietà dell'offerente, la valutazione dovrà considerare anche le caratteristiche e la consistenza della quota proposta, i tempi di realizzazione e consegna, la disciplina urbanistica ed edilizia applicabile, i rischi di mancata o ritardata esecuzione e le garanzie previste a tutela di Sistemi Salerno – Holding Reti e Servizi S.p.A.
Il valore indicato dall'offerente avrà carattere dichiarativo e non vincolerà Sistemi Salerno – Holding Reti e Servizi S.p.A. ai fini della determinazione del valore complessivo finale, che sarà verificato e assegnato sulla base del valore riconosciuto dalla perizia, le cui risultanze sono fin d'ora accettate dagli offerenti con la partecipazione al presente avviso.
La perizia, pertanto, dovrà essere completata prima della formazione della graduatoria definitiva finale. L'eventuale impossibilità di procedere alla stima per mancanza di documentazione essenziale, ovvero l'accertamento di irregolarità o condizioni incompatibili con l'acquisizione del bene, sarà valutato ai fini dell'ammissibilità dell'offerta, nel rispetto delle condizioni stabilite dal presente avviso.
All'esito di quanto sopra, in caso di offerte uguali si procederà come previsto dall'art. 77 del R.D. n. 827 del 23/05/1924.
Si procederà alla vendita anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida, purché aderente alle condizioni inderogabilmente fissate nel presente Avviso di asta pubblica.
Tutte le spese del rogito e la tassazione conseguente, comunque, inerente alla compravendita sono a carico dell'acquirente, così come il rimborso a Sistemi Salerno – Holding Reti e Servizi S.p.A. delle eventuali spese sostenute per la presente asta (ad esempio, spese di pubblicazione, perizia, …).
Chi lo ritenesse utile o necessario per una offerta più consapevole, può effettuare in autonomia il sopralluogo dell'area, accessibile e visibile in ogni momento.

5. Verifica delle offerte e accettabilità delle permute

Sistemi Salerno – Holding Reti e Servizi S.p.A. verificherà la documentazione presentata dagli offerenti e la sussistenza dei requisiti necessari per l'ammissibilità delle offerte.

Per i beni proposti in permuta saranno effettuate le verifiche necessarie in ordine:

- alla titolarità e alla disponibilità giuridica del bene;
- alla regolarità urbanistica, edilizia e catastale;
- all'assenza di gravami o vincoli incompatibili con l'acquisizione;
- alla concreta possibilità di trasferimento della proprietà;
- all'idoneità del bene a soddisfare l'interesse patrimoniale della società;
- agli eventuali costi, oneri e adempimenti connessi all'acquisizione.

L'offerta potrà essere dichiarata inammissibile qualora il bene proposto non risulti trasferibile, non rispetti i requisiti stabiliti dal presente avviso o presenti condizioni incompatibili con l'interesse di Sistemi Salerno – Holding Reti e Servizi S.p.A.

L'eventuale vendita, in ogni caso, resta subordinata al completamento delle verifiche e al perfezionamento degli atti necessari per il trasferimento dell'area e degli eventuali beni in permuta.

6. Presentazione delle offerte

Per partecipare all'asta, è necessario che il plico digitale, da caricare entro il termine sopra indicato e secondo le modalità contenute nei Manuali Operativi allegati, contenga, **a pena di esclusione**, la seguente documentazione **firmata digitalmente**:

1. istanza di partecipazione redatta in bollo (marca da bollo da **€ 16,00**), utilizzando l'allegato Modulo di "ISTANZA PARTECIPAZIONE PERSONE FISICHE" o di "ISTANZA PARTECIPAZIONE PERSONE GIURIDICHE";
2. (*eventuale*) procura in copia conforme all'originale legittimante il soggetto firmatario dell'offerta e dell'istanza di partecipazione;
3. offerta di acquisto utilizzando l'allegato Modulo di "OFFERTA", con indicazione separata della componente monetaria e/o dell'eventuale componente immobiliare;
4. documentazione identificativa e descrittiva dei beni proposti in permuta, ove presenti;
5. ricevuta del versamento della cauzione prevista dal successivo articolo 7.

L'importo monetario e/o l'importo immobiliare offerto dovrà essere espresso in cifre e in lettere. In caso di discordanza, prevarrà l'importo indicato in lettere, salvo che la discordanza sia tale da rendere incerta o indeterminabile l'offerta, nel qual caso si procederà secondo le disposizioni applicabili e le condizioni del presente avviso.

L'offerta sarà vincolante e irrevocabile per 180 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione, salvo diversa disposizione inderogabile applicabile.

7. Cauzione

A garanzia della serietà dell'offerta e degli obblighi assunti con la partecipazione alla procedura, ciascun offerente dovrà prestare una cauzione pari al **10%** del prezzo a base d'asta, corrispondente a **€ 43.200,00**, da versare, con bonifico o con altri strumenti e canali di pagamento elettronici, presso il conto **IT 30 G 03069 15240 100000002064**, con la seguente causale: "Cauzione per adesione vendita asta area CPS12".

La prova del versamento dovrà essere allegata alla documentazione di partecipazione. La società potrà verificare l'effettivo accredito della somma.

Per l'acquirente, la cauzione sarà imputata in conto della componente monetaria del corrispettivo, nei limiti dell'importo dovuto e secondo le modalità stabilite nell'atto definitivo e, per le offerte esclusivamente in permuta, sarà imputata in conto delle spese sostenute da Sistemi Salerno – Holding Reti e Servizi S.p.A., nei limiti dell'importo dovuto e secondo le modalità stabilite nell'atto definitivo.

Per gli altri offerenti, l'importo sarà restituito alla stipula dell'atto di compravendita senza riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese, sulle coordinate bancarie/postali indicate dagli offerenti medesimi.
In caso di mancato adempimento degli obblighi assunti dall'acquirente, compresa la mancata stipula imputabile allo stesso, la società potrà procedere all'incameramento della cauzione nei casi e nei limiti previsti dalla legge e dal presente avviso, fatto salvo l'eventuale maggior danno ove ne ricorrano i presupposti.

8. Apertura e valutazione delle offerte
Le offerte saranno aperte e verificate presso la sede di Sistemi Salerno – Holding Reti e Servizi S.p.A., in via S. Passaro n. 1, Salerno, nel giorno e nell'ora comunicati ai concorrenti tramite la piattaforma "Traspare".
Le operazioni saranno svolte da una commissione appositamente nominata, in seduta pubblica secondo le modalità comunicate agli interessati.
La commissione procederà alla verifica della documentazione prodotta e della conformità delle offerte alle condizioni di ammissibilità.
Per le offerte contenenti beni in permuta, la valutazione economica definitiva sarà completata dopo la redazione delle perizie estimative e l'esecuzione delle verifiche necessarie.
Al termine delle operazioni sarà redatto apposito verbale, contenente l'indicazione delle offerte ammesse, delle eventuali esclusioni e della graduatoria finale.
Il verbale sarà comunicato ai concorrenti tramite la piattaforma.
In caso di carente, irregolare o intempestiva presentazione della documentazione prescritta, di dichiarazioni non veritiere o di mancato adempimento degli obblighi connessi all'aggiudicazione dell'asta, si procederà secondo la normativa applicabile e le disposizioni del presente avviso.
La graduatoria potrà essere fatta scorrere in caso di decadenza dell'acquirente o di mancata stipula imputabile allo stesso, nel rispetto delle condizioni di partecipazione e delle verifiche necessarie nei confronti del concorrente successivo.

9. Contratto definitivo di trasferimento
Il concorrente collocato al primo posto della graduatoria dovrà produrre, entro il termine indicato da Sistemi Salerno – Holding Reti e Servizi S.p.A. con comunicazione formale tramite la piattaforma, la documentazione necessaria al perfezionamento del trasferimento.
L'atto definitivo dovrà essere stipulato **entro 60 giorni** dalla comunicazione di aggiudicazione dell'asta, salvo proroga motivata o diversa disposizione concordata per il completamento delle verifiche necessarie.
In caso di offerta esclusivamente monetaria, il prezzo dovrà essere integralmente corrisposto secondo le modalità e i termini stabiliti nell'atto definitivo, tenendo conto dell'eventuale cauzione già imputata in conto prezzo.
In caso di offerta mista o esclusivamente in permuta, l'atto definitivo disciplinerà contestualmente il trasferimento dell'area, il trasferimento dei beni immobili offerti in permuta e il pagamento dell'eventuale componente monetaria residua, con le garanzie e gli adempimenti necessari.
Per le quote di fabbricato da realizzare sul terreno oggetto di alienazione o su altro terreno di proprietà dell'offerente, l'operazione potrà essere perfezionata esclusivamente sulla base di un assetto negoziale previamente verificato, che disciplini in modo puntuale l'identificazione della quota, i tempi di realizzazione e consegna, le garanzie, le conseguenze dell'inadempimento e le formalità necessarie per tutelare Sistemi Salerno – Holding Reti e Servizi S.p.A.
È fatta salva la possibilità di stipulare, entro il termine previsto, un contratto preliminare, ove ritenuto opportuno da Sistemi Salerno – Holding Reti e Servizi S.p.A. e compatibile con la struttura dell'operazione.

L'area sarà trasferita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto risultante dalla documentazione resa disponibile e con le garanzie espressamente previste nell'atto definitivo. La disciplina relativa a ipoteche, pignoramenti, vincoli, imposte e tasse sarà definita nell'atto di trasferimento, in conformità alla situazione giuridica accertata e alla normativa applicabile.

10. Foro competente

Per le controversie relative ai rapporti contrattuali derivanti dall'alienazione sarà competente il giudice individuato secondo le norme sulla giurisdizione e sulla competenza applicabili.

11. Trattamento dei dati personali

Il trattamento dei dati personali forniti è disciplinato dal D. Lgs. n. 196/2003 (Codice Privacy) e 27 ss.mm.ii. e dal Regolamento Europeo 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (di seguito GDPR).

Ai sensi dell'art. 13 del GDPR, Sistemi Salerno – Holding Reti e Servizi S.p.A., quale Titolare di tale trattamento informa, pertanto, di quanto segue:

- il trattamento dei dati personali ha l'esclusiva finalità di dare puntuale esecuzione a tutti gli obblighi contrattuali e in particolare di adempiere a quelli legali, amministrativi, fiscali, contabili derivanti dal rapporto contrattuale. Tali obblighi costituiscono la base giuridica del trattamento;
- i dati personali sono e saranno trattati, nel rispetto dei principi di correttezza, liceità e tutela della riservatezza, sia con sistemi automatizzati sia manualmente, e in ogni caso, da soggetti autorizzati ed istruiti in tal senso e sono conservati per il periodo necessario per adempiere alle finalità sopraindicate, in conformità alla normativa vigente e secondo quanto definito nel dettaglio nelle policy aziendali di Sistemi Salerno – Holding Reti e Servizi S.p.A. Oltre tale periodo saranno conservati, per esclusivi scopi di archivio storico aziendale, per un periodo di tempo illimitato. I dati trattati in forma elettronica sono gestiti su server ubicati nelle sedi di Sistemi Salerno – Holding Reti e Servizi S.p.A., la quale adotta tutte le misure tecniche ed organizzative adeguate per tutelare i diritti, le libertà e i legittimi interessi che sono riconosciuti per legge all'interessato;
- il conferimento dei dati è obbligatorio in relazione alle finalità sopraindicate; ne consegue che l'eventuale rifiuto a fornire i dati per tali finalità potrà determinare l'impossibilità del Titolare del trattamento a stipulare il contratto;
- i dati personali non saranno in alcun modo oggetto di trasferimento in un Paese terzo extra europeo né di comunicazione e diffusione fuori dai casi sopraindicati, né di processi decisionali automatizzati compresa la profilazione;
- il Titolare del trattamento è Sistemi Salerno-Holding Reti e Servizi S.p.A., con sede in via Stefano Passaro n. 1 - Salerno, nella persona del Legale Rappresentante;
- il Responsabile della Protezione dei Dati è contattabile all'indirizzo dpo.hrs@gruppositemisalerno.it;
- l'interessato per tale trattamento potrà esercitare i diritti previsti dagli artt. da 15 a 22 del GDPR (accesso, rettifica, cancellazione, limitazione, opposizione, ecc.) rivolgendosi al Responsabile della Protezione dei Dati di Sistemi Salerno-Holding Reti e Servizi S.p.A.
  Potrà inoltre proporre reclamo all'Autorità di Controllo italiana nelle modalità indicate sul sito internet del Garante.

12. Allegati

Costituiscono parte integrante del presente avviso:

1. "Determinazione del valore di mercato, Prot. Acq. 59481/2025, dell'Agenzia delle Entrate";
2. Manuale Operativo iscrizione piattaforma;
3. Manuale Operativo Indagine di Mercato per affidamento;

4. Modulo “ISTANZA PARTECIPAZIONE PERSONE FISICHE”;
5. Modulo “ISTANZA PARTECIPAZIONE PERSONE GIURIDICHE”;
6. Modulo “OFFERTA”.

Salerno, 02 novembre 2026

Il Direttore Generale
dr. Matteo Picardi