



COMUNE DI TERNI

DIREZIONE AFFARI ISTITUZIONALI E GENERALI - UFFICIO APPALTI CONTRATTI E ASSICURAZIONI

P.zza Mario Ridolfi, 1 - 05100 Terni – Tel. 0744/549009

BANDO INTEGRALE DI VENDITA IMMOBILIARE

In esecuzione della Deliberazione del Consiglio Comunale n.27 del 18/09/2018, della D.C.C. n.230 del 16/07/2019 e della determinazione del Dirigente della Direzione Attività Finanziarie Ufficio Patrimonio n. 1254 del 06/05/2020 si rende noto che il giorno **11 giugno 2020** alle ore **9,00** presso la Residenza Comunale in una delle sale adiacenti l'aula consiliare avrà luogo un'asta pubblica per l'alienazione del locale, ex seggio elettorale, sito in loc. Miranda, Terni.

Presiederà l'asta il dirigente della direzione Attività Finanziarie – Aziende, Dott. Claudio Carbone.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E PREZZO A BASE D'ASTA

L'immobile oggetto di cessione in proprietà, sito in via Strada di Miranda, in loc. Miranda, Terni, è censito al Catasto Fabbricati al foglio n. 184 p.lla 189 sub. 3 Cat. A/5 classe 4 consistenza 1 vano, di superficie catastale pari a mq 41 (Superficie commerciale mq 30 circa). L'immobile, ex seggio elettorale in loc. Miranda, ha destinazione urbanistica, ai sensi del P.R.G. approvato con D.C.C. n. 307 del 15/12/2008, "AA0 Zone A centri storici minori (art. 56 delle NTA)",

L'immobile è costituito da un unico locale, posto al piano terra di un più ampio fabbricato, costituito da n. 6 unità immobiliari, di cui n.5 di

proprietà di terzi, con conseguente condivisione, in quota millesimale, di oneri e spese per la relativa manutenzione straordinaria. Allo stato attuale, risulta la necessità di opere di manutenzione straordinaria, riguardanti la copertura comune. E' in corso già, una corrispondenza in tal senso, tra Comune di Terni e gli altri comproprietari.

La struttura è in muratura portante intonacata.

Per l'immobile oggetto della presente alienazione, risultando realizzato da oltre 70 anni, vista la planimetria catastale datata 30/04/1940, è in corso il procedimento volto alla verifica dell'interesse culturale, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. n.42 del 22/01/2004 e s.m.i., da parte della competente Direzione Regionale per i Beni e le Attività Culturali e nel caso di esito positivo risulterà necessaria l'autorizzazione alla vendita da parte della competente Direzione Regionale per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi dell'art. 55 e 55bis del D.Lgs. n.42/2004 stesso.

Prezzo a base d'asta di € 14.250,00 (Euro quattordicimiladuecentocinquanta/00) oltre IVA di Legge.

MODALITA' DI GARA E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

L'asta è disciplinata dal Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni, e si terrà con il metodo di cui all'art. 73, lettera c) e le procedure di cui all'art. 76, comma 2.

Sono ammesse offerte per procura speciale, che dovrà essere fatta per atto pubblico o per scrittura privata, con firma autenticata dal notaio, pena esclusione dalla gara.

Sono ammesse offerte cumulative da parte di due o più concorrenti, i quali dovranno conferire procura speciale ad uno di essi.

In tal caso l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari.

Sono ammesse offerte per persona da nominare, secondo le

modalità di cui all'art. 81 del R.D. n. 827/1924.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

L'aggiudicazione sarà ad unico incanto e verrà fatta – a titolo provvisorio – a favore del concorrente che ha presentato l'offerta più vantaggiosa ed il cui prezzo sia superiore o almeno pari a quello a base d'asta, con esclusione delle offerte in ribasso, in pendenza dell'eventuale parere in ordine alla qualificazione dei beni "come sottoposti a tutela" e successiva autorizzazione all'alienazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali di cui all'art. 55 e seguenti del D.Lgs. n.42 del 22/01/2004 e s.m.i.

Nel caso in cui l'immobile venga qualificato come bene "sottoposto a tutela" ed il Ministero per i Beni e le Attività Culturali non autorizzi l'alienazione, l'Amministrazione non procederà alla definitiva aggiudicazione ed il provvisorio aggiudicatario non avrà nulla a pretendere.

All'aggiudicazione si potrà addivenire anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida, ai sensi dell'art. 65, punto 10 e 69 del R.D. n. 827/1924.

In caso di parità di offerta tra due o più concorrenti, a norma dell'art. 77 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra di essi soli. Ove i concorrenti che hanno prodotto la stessa offerta, o uno di essi, non fossero presenti, l'aggiudicatario provvisorio verrà scelto tramite sorteggio.

In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per il venditore (Amministrazione comunale).

Dell'esito della gara verrà redatto regolare verbale.

Esistendo per l'immobile, oggetto di vendita, l'eventualità di apposizione del vincolo da parte della soprintendenza, nel caso in

cui si avveri tale condizione, il soggetto provvisoriamente aggiudicatario potrà optare per l'acquisto alle condizioni proposte, accettando nel contempo le prescrizioni contenute nell'autorizzazione alla vendita rilasciata dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, oppure recedere liberamente dall'offerta, senza perdita del deposito cauzionale prestato a garanzia della serietà della proposta.

Nel caso di apposizione del vincolo, l'atto di vendita, ai sensi dell'art.60 comma 1 del DLgs 42/2004, sarà sottoposto alla condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione da parte dei soggetti preposti come disciplinato dalla normativa in materia.

L'acquirente, nell'ipotesi di esercizio del diritto di prelazione ai sensi del citato art.60 comma 1 del D.Lgs 42/2004 da parte degli aventi diritto, non avrà nulla a pretendere e non potrà accampare diritti o sollevare eccezioni di sorta.

Nel caso di recesso del concorrente provvisoriamente aggiudicatario, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere allo scorrimento della graduatoria ed all'aggiudicazione a favore del soggetto che accetti la compravendita degli immobili alle condizioni da esso proposte in sede di gara.

Resta fermo che nel caso di slittamento della graduatoria si procederà, per l'affidamento definitivo, con le stesse modalità già previste per il provvisorio aggiudicatario iniziale.

Gli oneri e le spese per i lavori di manutenzione straordinaria, riguardanti le parti comuni del fabbricato, di cui l'immobile comunale è parte, se non ancora realizzati all'atto della vendita, in quota millesimale, saranno a carico dell'aggiudicatario definitivo.

DEPOSITO CAUZIONALE

Ogni concorrente dovrà costituire una cauzione provvisoria dell'importo di € 2.850,00 (Euro duemilaottocentocinquanta/00) corrispondente al 20% del prezzo a base d'asta, con validità non

inferiore a 365 (trecentosessantacinque) giorni decorrenti dalla data prevista per l'espletamento dell'asta pubblica.

La garanzia potrà essere costituita tramite deposito con versamento sul c/c bancario intestato al Comune di Terni presso l'Unicredit Banca di Roma S.p.A. attraverso le seguenti coordinate bancarie nazionali: IBAN: IT 06W0200814411000040454881 - Corso Tacito n. 6-TERNI, ovvero con fidejussione bancaria rilasciata da Azienda di credito autorizzata a norma di legge o con polizza assicurativa rilasciata da imprese di assicurazione autorizzate a norma di legge.

Le fidejussioni bancarie e le polizze assicurative dovranno prevedere espressamente la formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 del c.c. del partecipante alla gara e debitore principale, escutibile a prima e semplice richiesta del Comune a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento.

Ai concorrenti non aggiudicatari in via definitiva o non ammessi alla gara verrà rilasciata dichiarazione di svincolo del deposito cauzionale infruttifero, ovvero restituita la fidejussione bancaria o la polizza assicurativa.

La fidejussione bancaria o la polizza assicurativa o il deposito cauzionale dell'aggiudicatario saranno restituiti previo versamento all'Ufficio Economato, entro 30 (trenta) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, a pena di decadenza, della corrispondente somma che verrà introitata a titolo di acconto prezzo.

Nel caso in cui l'aggiudicatario receda dall'acquisto, non si presenti per la stipula del contratto, in caso di sua decadenza dall'aggiudicazione, l'Amministrazione, a titolo di penale, incamererà la cauzione, salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Il concorrente dovrà presentare, **a pena di esclusione**, un plico contenente:

a. Domanda di partecipazione all'asta, secondo il fac-simile (allegato A o B o C, scaricabile dal sito www.comune.tr.it oppure reperibile

all'albo pretorio del Comune di Terni oppure presso l'Ufficio Appalti e Contratti del Comune di Terni);

b. Documentazione a corredo;

c. Busta contenente l'offerta economica.

a. Domanda di partecipazione all'asta

La domanda di partecipazione dovrà essere redatta in carta legale del valore corrente ed in lingua italiana, con firma non autenticata.

In tale domanda dovranno essere indicati, ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, pena l'esclusione:

◆ Per le persone fisiche: nome, cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio fiscale, il codice fiscale dell'offerente.

◆ Per le Società ed Enti di qualsiasi tipo: la denominazione o ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA nonché le generalità e la relativa qualifica del soggetto che sottoscrive l'istanza.

La domanda conterrà, altresì, pena l'esclusione, dichiarazione esplicita del sottoscrittore:

1. di essere Titolare dell'Impresa o Legale rappresentante della Società;
2. di aver preso cognizione e di accettare integralmente le condizioni riportate nel bando di gara e di aver preso visione ed accettare gli immobili nello stato in cui si trovano;
3. di essere a conoscenza che, nel caso di mancata apposizione del vincolo ex D. Lgs. 42/2004 o all'ottenimento dell'autorizzazione alla vendita da parte del Ministero dei Beni culturali, l'aggiudicazione a favore del miglior offerente diverrà definitiva;
4. di essere a conoscenza della possibilità di qualificazione dell'immobile, come "sottoposto a tutela" e nel qual caso della possibilità dell'esercizio del diritto di prelazione da parte dei soggetti aventi titolo, ai sensi dell'art. 60 comma1 del D.Lgs. 42/2004;
5. di essere a conoscenza della necessità di lavori di manutenzione straordinaria, riguardanti la copertura comune del più ampio

fabbricato, costituito da un totale di n. 6 unità immobiliari, di cui il locale in alienazione e n.5 in proprietà di terzi, con conseguente condivisione, in quota millesimale, dei relativi oneri e spese.

6. di aver vagliato tutte le circostanze che possono influire sull'offerta presentata, ritenendola equa;

7. di non aver nulla a pretendere, nel caso in cui l'Amministrazione per i motivi esplicitati nel bando non giunga a definitiva aggiudicazione.

Inoltre, sempre a pena di esclusione:

- se a concorrere sia persona fisica;

- dichiarazione resa ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, con la quale il concorrente attesti di trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili;

- se a concorrere sia impresa individuale:

- dichiarazione resa ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, con la quale il titolare dichiari:

- di essere iscritto al Registro delle Imprese;
- di non trovarsi in stato di liquidazione, di fallimento e di concordato preventivo o in ogni altra analoga situazione e che non sia in corso una procedura per la dichiarazione di una di tali situazioni;

- se a concorrere sia impresa esercitata in forma societaria:

- dichiarazione, resa ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, con la quale il legale rappresentante dichiari:

- che la Società è iscritta al Registro delle Imprese;
- i nominativi degli amministratori ed i legali rappresentanti della Società con i relativi poteri;
- che la Società non si trovi in stato di liquidazione, di fallimento e di concordato preventivo o in ogni altra analoga situazione e che non sia in corso una procedura per la dichiarazione di una di tali situazioni;

- se a concorrere sia Ente privato diverso dalle Società:

- copia certificata conforme all'originale, dell'atto costitutivo;

- copia certificata conforme all'originale, dell'atto da cui risulti il conferimento del potere di rappresentanza dell'Ente al soggetto sottoscrittore dell'offerta e ad eventuali altri soggetti.

In caso di offerta cumulativa le dichiarazioni di cui sopra dovranno essere presentate, a pena di esclusione, per ciascun concorrente.

b. Documentazione a corredo

A corredo della domanda di partecipazione dovranno essere presentati, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

1. originale della ricevuta attestante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale di importo pari al 20% dell'importo a base di gara stabilito per l'immobile, oggetto di offerta, ovvero originale di fidejussione bancaria o di polizza assicurativa;
2. in caso di offerta per procura speciale o di offerta cumulativa, procura speciale in originale o copia autenticata;
3. in caso di offerta per conto di terza persona ex art. 81, comma 4, del R.D. n. 827/1924, dichiarazione di riserva di nomina;
4. fotocopia del documento di identità del sottoscrittore della domanda.

c. Offerta Economica

L'offerta economica – redatta secondo il fac-simile (allegato **D** scaricabile dal sito www.comune.tr.it oppure reperibile all'albo pretorio del Comune di Terni o all'Ufficio Appalti e Contratti del Comune di Terni) in carta legale del valore corrente – dovrà indicare, in cifra ed in lettera, il prezzo offerto, essere datata e sottoscritta dall'offerente, o dal legale rappresentante per le Società e gli Enti di qualsiasi tipo. E' nulla l'offerta priva di sottoscrizione.

L'offerta, a pena di esclusione, dovrà essere inserita in busta chiusa, controfirmata sui lembi di chiusura e contrassegnata con la dicitura "Offerta per l'asta pubblica per l'alienazione del locale, ex seggio elettorale, sito in loc. Miranda, Terni."

MODALITA' E TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DEL PLICO

Il plico contenente la domanda di partecipazione, i documenti sopra

indicati e la busta con l'offerta economica dovrà, a pena di esclusione, essere chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura e contrassegnato con la seguente dicitura "NON APRIRE Offerta per l'asta pubblica del giorno **11 giugno 2020** per l'alienazione del locale, ex seggio elettorale, sito in loc. Miranda, Terni", oltre a riportare l'indicazione del mittente ed il relativo indirizzo.

Il plico dovrà pervenire al Comune di Terni – Ufficio Protocollo – Piazza M. Ridolfi n. 1 – 05100 Terni, a pena di esclusione, entro e non oltre le ore **12:00** del giorno **10 giugno 2020** precedente a quello fissato per l'asta.

Il plico potrà essere consegnato a mano o spedito a mezzo posta; in ogni caso il limite massimo, ai fini della presentazione, è quello sopraindicato, non assumendosi l'Amministrazione Comunale alcuna responsabilità in merito a ritardi non imputabili ad un suo comportamento colposo o doloso. Farà fede il timbro della data di ricevimento e l'orario posto dall'Ufficio suddetto del Comune all'atto del ricevimento.

Le offerte, con qualsiasi mezzo pervenute, presentate successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenute valide ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all'asta.

Non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

L'aggiudicatario dovrà presentare, prima della stipula dell'atto, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, dichiarazione sostitutiva ex D.P.R. 28/12/2000 n. 445 di non aver subito condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione (in caso di Società e Enti diversi, tale dichiarazione dovrà essere presentata per tutti gli amministratori e legali rappresentanti).

Nel caso di mancata apposizione del vincolo ex D. Lgs. 42/2004 o

all'ottenimento dell'autorizzazione alla vendita da parte del Ministero dei Beni culturali, l'aggiudicazione a favore del miglior offerente diverrà definitiva.

Nel caso di qualificazione del bene "come sottoposto a tutela", l'aggiudicazione risulterà definitiva solo previo ottenimento dell'autorizzazione all'alienazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali di cui all'art. 55 e seguenti del D.Lgs. n.42 del 22/01/2004 e s.m.i. e l'atto di vendita, ai sensi dell'art.60 comma 1 del DLgs 42/2004, sarà sottoposto alla condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione da parte dei soggetti preposti come disciplinato dalla normativa in materia.

Gli oneri e le spese per i lavori di manutenzione straordinaria, riguardanti le parti comuni del fabbricato, di cui l'immobile comunale è parte, se non ancora realizzati all'atto della vendita, in quota millesimale, saranno a carico dell'aggiudicatario definitivo

L'aggiudicazione vincola l'aggiudicatario provvisorio ma non impegna il venditore (l'Amministrazione Comunale) se non dopo la stipula del contratto.

Il Comune di Terni, in qualunque momento e fino alla stipula del contratto si riserva la facoltà di recedere dalle operazioni di vendita senza che il provvisorio aggiudicatario abbia nulla a pretendere. Il recesso sarà comunicato all'aggiudicatario a mezzo raccomandata o PEC, qualora l'aggiudicatario posseda un indirizzo di posta elettronica certificato, e conseguentemente sarà restituito il deposito cauzionale, escluso ogni altro indennizzo.

L'atto di compravendita sarà stipulato, nel più breve tempo tecnico possibile, ad intervenuta aggiudicazione definitiva.

Il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione provvisoria – già introitata a titolo di acconto prezzo – dovrà essere versato in un'unica soluzione alla stipula dell'atto di compravendita.

Tutte le spese contrattuali, notarili, imposte e tasse inerenti il trasferimento, sono a carico dell'aggiudicatario, nessuna esclusa ed

eccettuata.

Gli immobili vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, pertinenze e accessori.

Le informazioni relative alla partecipazione all'asta saranno fornite dalla Direzione Affari Generali – Ufficio Appalti e Contratti sito in Terni Piazza M. Ridolfi n. 1 – Tel. 0744/549009 – Fax 0744/409369.

Informazioni di carattere tecnico, la documentazione tecnica ed eventuali sopralluoghi potranno essere prenotate presso la Direzione Attività Finanziarie, Ufficio Patrimonio, sita in Corso del Popolo, 30 (Tel. 0744/549430).

Il concorrente, con la partecipazione, consente il trattamento dei propri dati, anche personali, ai sensi del D.Lgs. n. 196/03 per tutte le esigenze procedurali.

Ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 241/90 e ss.mm.ii., si informa che il responsabile unico del procedimento è l'Arch. Angelo Baroni, Funzionario Tecnico P.O. dell'Ufficio Patrimonio del Comune di Terni.

Il Dirigente
(Dott.ssa Emanuela De Vincenzi)
Documento firmato digitalmente