



**Comune di Castel Focognano
(Provincia di Arezzo)**

AVVISO D'ASTA PUBBLICA

PER L'ALIENAZIONE AL MIGLIOR OFFERENTE DI DUE IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE (UN TERRENO EDIFICABILE E UN FABBRICATO) UBICATI ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO DEL CAPOLUOGO DI RASSINA.

**AVVISO D'ASTA PUBBLICA
- 2° ESPERIMENTO -**

IL RESPONSABILE DI AREA

In attuazione della deliberazione della Giunta Comunale n. 23 del 18 febbraio 2012, esecutiva ai sensi di legge ed in conformità a quanto disposto dal regolamento per le procedure contrattuali riguardanti il patrimonio del comune, modificato con deliberazione di consiglio comunale n. 65 del 29 novembre 2002;

RENDE NOTO

che il giorno venerdì **28 settembre 2012** alle **ore 10,00** nella sede municipale, innanzi ad una apposita commissione, prevista dal vigente regolamento per i contratti e che sarà oggetto di nomina da parte del responsabile della 2^a area tecnica, si terrà il seguente esperimento d'asta pubblica ad unico e definitivo incanto con il metodo delle offerte segrete a norma dell'art. 73, lett. c) e art. 76 del regolamento sulla contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. 23.05.1924, n° 827, per la vendita al miglior offerente dei seguenti beni immobili:

LOTTO n. 1 *terreno edificabile di proprietà comunale facente parte dell'ex piano di zona per l'edilizia economica e popolare ubicato in Rassina, località Molin d'Arno, via P.Nenni, classificato nel vigente Regolamento Urbanistico come sottozona "C7 - 1b" di cui all'art. 35 delle relative N.T.A. e alla scheda parametrica "C7" allegata in calce alle stesse N.T.A., assoggettato al vincolo archeologico di tipo "indiretto" di cui al D.M. 29 settembre 1998, emesso ai sensi dell'ex art. 21 della L. n. 1089/1939, oggi art. 45 del citato D.Lgs. n. 42/2004 e distinto al Catasto Terreni del Comune di Castel Focognano al foglio 35 (trentacinque) particella 233 (duecentotrentatre) della superficie catastale di mq. 1.150 (metri quadrati millecentocinquanta), fatta salva una sua migliore e diversa identificazione catastale in sede di rogito;*

prezzo a base d'asta fissato in € **58.500,00** (euro cinquantottomilacinquecento/00);

LOTTO n. 2 *fabbricato di proprietà comunale, destinato ad ex-mattatoio comunale, ubicato nel capoluogo di Rassina, loc. La Fornace n. 53 p.t., identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Focognano al fg. 15 part.IIa 92, categoria D/8, rendita catastale € 1.240,00, confinante ad ovest con proprietà Fratini e Vannini, ad est con proprietà Baldelli, a nord con la strada pubblica comunale, a sud con proprietà Baldelli e strada provinciale n. 61 per Chitignano, salvo se altri;*

prezzo a base d'asta fissato in € **72.800,00** (euro settantaduemilaottocento/00);

Non saranno accettate offerte in diminuzione rispetto al suddetto prezzo a base d'asta.

Si riportano, di seguito, alcune precisazioni relative ad ogni singolo bene immobile oggetto di alienazione, in considerazione di aspetti e problematiche varie emerse, sia in sede di stima dei suddetti beni, sia nelle varie fasi successive:

LOTTO n. 1:

- il terreno edificabile oggetto di alienazione risulta assoggettato al vincolo archeologico di tipo "indiretto" di cui al D.M. 29 settembre 1998, emesso ai sensi dell'ex art. 21 della L. n. 1089/1939, oggi art.

45 del citato D.Lgs. n. 42/2004 e conseguentemente l'intervento edilizio in detto terreno è subordinato all'acquisizione della preventiva autorizzazione sul vincolo archeologico da parte della Soprintendenza Archeologica di Firenze e al rilascio della preventiva autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del D.Lgs. n. 42/04, da parte degli enti competenti in materia. Tale zona risulta, altresì, parzialmente interessata dal vincolo di rispetto cimiteriale per la presenza del limitrofo cimitero comunale di Pieve a Socana, come regolato dall'art. 59 delle N.T.A. e pertanto il fabbricato dovrà essere collocato all'interno del lotto salvaguardando la distanza minima di mt. 50 dal confine cimiteriale;

LOTTO n. 2:

- per il fabbricato in oggetto è stata effettuata la necessaria verifica dell'interesse culturale relativo al patrimonio immobiliare pubblico, ex art. 12 del D.Lgs. n. 42/04 e con nota del 04.03.2006, prot. n. 2303, la competente Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana, acquisita al protocollo del Comune il giorno 14 successivo sotto il n. 2254, ha accertato che detto immobile non rientra tra i beni di cui all'art. 10, comma 1, del D.Lgs. n. 42/04, non presentando interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico.

Il muro di recinzione in pietra, posto a delimitazione del resede frontistante il fabbricato oggetto di alienazione, lungo il lato nord-est, include al suo interno una fascia di terreno larga circa mt. 2,00, di proprietà di terzi (prop. eredi Baldelli Boni Giovanni), non oggetto di alienazione, ove scorreva, a suo tempo, il fosso del Granchio, successivamente intubato; sarà cura del futuro acquirente procedere, se interessato, all'acquisto di tale ulteriore porzione di terreno con la rispettiva e legittima proprietà.

NORME PER LA GARA

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE:

La vendita dei suddetti lotti di immobili, è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e nello stato di diritto in cui gli stessi beni si trovano tenuto conto anche delle destinazioni e degli eventuali vincoli previsti dai vigenti strumenti urbanistici e da altre disposizioni di legge in genere. Lo stato di fatto e di diritto dovrà essere accertato dall'offerente.

L'esperimento d'asta avrà luogo con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base, ai sensi dell'art. 73, lett. c) e art. 76 del regolamento per l'amministrazione del patrimonio e contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. 23.05.1924, n. 827.

L'aggiudicazione sarà definitiva ad unico incanto e sarà effettuata, singolarmente, per ciascun lotto di immobili oggetto di vendita.

La gara sarà ritenuta valida anche in presenza di una sola offerta avente ad oggetto uno o più lotti di immobili.

I concorrenti per essere ammessi alla gara dovranno produrre quanto segue:

1) **L'OFFERTA SEGRETA**, redatta su competente carta con allegata marca da bollo da € 14,62, debitamente sottoscritta pena l'esclusione, dovrà contenere il nome, cognome, data e luogo di nascita dell'offerente, l'indicazione del lotto o dei lotti di immobili a cui si riferisce e che si vuole acquistare e della somma scritta, in cifre ed in lettere, che si intende offrire, singolarmente, per ciascun suddetto lotto di immobili.

Se questi agisce in nome di una ditta o di una società, dovrà specificatamente indicarlo e fornire la prova della legale rappresentanza o del mandato ricevuto, pena l'esclusione.

Nel caso in cui partecipino persone giuridiche, i dati sopra riportati devono essere riferiti al Legale Rappresentante, il quale deve, altresì, dichiarare che agisce in qualità di Legale Rappresentante di una determinata Società o Ente, indicandone la sede, ragione o denominazione sociale, ed il codice fiscale o la partita IVA.

Nel caso più persone fisiche e/o giuridiche partecipino assieme, i suddetti dati devono essere riportati con riferimento ad ogni partecipante, indicando l'eventuale quota di partecipazione e per le persone giuridiche quanto sopra detto. La dichiarazione deve essere poi firmata da ogni partecipante.

Tale offerta dovrà essere chiusa in busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura. tale busta non dovrà contenere altra documentazione.

2) La suddetta busta dovrà essere inserita in altra busta più grande unitamente a:

a) **DEPOSITO CAUZIONALE** infruttifero, a titolo di deposito a garanzia dell'offerta, pari ad una somma corrispondente al 10% (dieci per cento) del prezzo posto a base d'asta, arrotondata all'unità di euro superiore, riferita ad uno o più lotti di immobili, come segue:

- € 5.850,00 (euro cinquemilaottococinquant/00) per il Lotto 1;
- € 7.280,00 (euro settemiladuecentoottanta/00) per il Lotto 2;

detta cauzione potrà essere costituita in uno dei seguenti modi:

- mediante l'emissione di uno o più assegni circolari "non trasferibili" intestati al Comune di Castel Focognano (AR), con riferimento ai singoli lotti;
- mediante versamento diretto presso la Tesoreria Comunale - Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio, filiale di Rassina; in tale caso dovrà essere allegata la ricevuta comprovante l'avvenuto deposito;
- fideiussione bancaria rilasciata da Azienda di Credito o polizza fideiussoria rilasciata da compagnia assicurativa, debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, con validità non inferiore a mesi 12, decorrenti dalla data di scadenza per la presentazione delle offerte.

b) **DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA**, rilasciata ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, attestante il possesso dei requisiti da parte del soggetto partecipante, sia che si tratti di persona fisica, di impresa individuale o di impresa esercitata in forma societaria, per poter contrarre con la pubblica amministrazione (come da schema allegato al presente avviso - allegato "A") con allegata copia fotocopia, non autenticata, di un documento di riconoscimento del sottoscrittore, in corso di validità;

N.B. i suddetti requisiti autocertificati, potranno essere oggetto di successiva verifica da parte dell'Amm.ne Com.le, a proprio insindacabile giudizio.

c) **DICHIARAZIONE ESPLICITA**, in carta libera datata e sottoscritta dall'offerente, di aver preso visione e conoscenza dello stato di fatto e di diritto degli immobili oggetto di alienazione e di tutto quanto è riportato nelle singole e rispettive perizie di stima, nonché di accettare senza riserve tutte le condizioni contenute dell'avviso d'asta, nelle deliberazioni sopra citate e nella determinazione del responsabile di area n. 591 del 23 agosto 2012 (come da schema allegato al presente avviso - allegato "B").

Questa seconda busta dovrà essere sigillata e firmata sui lembi di chiusura; sulla busta stessa dovrà essere chiaramente indicato l'oggetto della gara "OFFERTA PER L'ACQUISTO DI IMMOBILE E/O IMMOBILI COMUNALI, LOTTO N. _____, FACENTE PARTE DEL PATRIMONIO COMUNALE DISPONIBILE" ed il nominativo del mittente.

Il plico, indirizzato al COMUNE DI CASTEL FOCOIGNANO, **dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune entro e non oltre le ore 13,00 (tredici) del giorno feriale precedente a quello stabilito per la gara, a mezzo raccomandata A.R. o mediante diretta consegna a mano, pena l'esclusione dall'asta medesima.**

Le offerte pervenute in ritardo saranno ritenute nulle e non saranno ammessi reclami per quelle pervenute in ritardo a causa di disguidi postali.

Non saranno ammesse offerte:

- 1) per conto di una o più persone da nominare;
- 2) per telegramma;
- 3) condizionate od espresse in modo indeterminato e con semplice riferimento ad altra offerta propria od altrui, o presentate in modo diverso da quello indicato;
- 4) contenenti l'indicazione di un prezzo inferiore a quello stabilito come base d'asta, per ciascun lotto di immobili oggetto di alienazione;
- 5) contenente un prezzo complessivo per più lotti di immobili senza precisare la singola offerta per ciascun singolo lotto;
- 6) accompagnate da assegno bancario, anziché circolare "non trasferibile", quale deposito cauzionale infruttifero;
- 7) mancanti della prevista "dichiarazione esplicita", del previsto "deposito cauzionale" o degli ulteriori requisiti indicati nel presente bando pena l'esclusione.

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE E TERMINI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO:

Se in una offerta vi sarà discordanza tra l'indicazione in cifre e quella in lettere, sarà ritenuta valida l'aggiudicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.

L'aggiudicazione sarà fatta a colui che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa e avrà luogo seduta stante, sempre che il prezzo offerto sia maggiore od almeno pari a quello fissato nel presente avviso.

Nel caso di due o più offerte uguali, si procederà mediante sorteggio, ai sensi dell'art. 77 del regolamento approvato con R.D. n. 827/1924, seduta stante.

Il verbale d'asta non terrà luogo a contratto. Il verbale d'asta sarà approvato dal competente organo comunale.

L'aggiudicatario dovrà versare la differenza dell'importo totale dell'offerta ed il deposito fatto a garanzia della medesima, alla stipula dell'atto di compravendita mediante rogito notarile che dovrà essere stipulato entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione.

Qualora l'aggiudicatario non effettui il pagamento nel modo citato o si rifiuti di procedere, entro il termine stabilito, alla stipulazione del contratto di acquisto, la vendita sarà ritenuta risolta ed il deposito sarà incamerato dall'Amministrazione Comunale e si procederà con una nuova asta pubblica con spese a suo carico, ritenendolo responsabile dei danni arrecati al Comune di Castel Focognano.

Chiusa la gara il deposito cauzionale sarà immediatamente restituito agli offerenti non rimasti aggiudicatari mentre la cauzione del soggetto o dei soggetti aggiudicatari resterà vincolata fino al versamento completo del corrispettivo offerto.

La presente vendita non essendo effettuata nell'esercizio di un'impresa non risulta assoggetta ad I.V.A..

Nell'atto di compravendita sarà espressamente assunto dalla parte acquirente l'obbligo di dotare i beni immobili di cui trattasi, a propria cura e spese, dell'Attestato di Qualificazione Energetica previsto dalle norme vigenti.

Tutte le spese per la stipulazione, registrazione e trascrizione dell'atto di vendita, nessuna eccettuata o esclusa e così pure le spese per il pagamento e l'onere di ogni imposta connessa e consequenziale saranno a totale e definitivo carico dell'acquirente con esclusione del diritto di rivalsa nei confronti del Comune.

Le parti contraenti eleggeranno domicilio presso il Comune di Castel Focognano.

Per quanto non previsto nelle norme sopra indicate, avranno valore, a tutti gli effetti, le disposizioni contenute nel Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e contabilità generale dello Stato approvato con R.D. 23.05.1924, n. 827 e ss.mm.ii..

RICHIESTA DI INFORMAZIONI E SOPRALLUOGHI:

Copia del presente avviso d'asta può essere consultato sul sito internet del Comune di Castel Focognano al seguente indirizzo: www.comune.castel-focognano.ar.it; può altresì essere ritirato presso l'Ufficio Tecnico - area Assetto del Territorio - del Comune di Castel Focognano con sede in Rassina (AR) p.zza Mazzini n. 3, oppure può essere richiesta mediante fax. al seguente numero 0575-5154327.

Sempre presso il medesimo Ufficio è possibile concordare eventuali sopralluoghi presso il bene immobile in oggetto telefonando ai seguenti numeri 0575-5154309, 0575-5154310 o mediante e-mail al seguente indirizzo: patriziobigoni@casentino.toscana.it.

Ai sensi del D.Lgs. n. 192/2003 si informa che i dati personali dei partecipanti all'asta saranno oggetto di trattamento con o senza l'ausilio di mezzi elettronici ed esclusivamente nell'ambito del procedimento d'asta, disciplinata dalla legge, per l'alienazione dei beni del patrimonio comunale disponibile.

Titolare del trattamento dati è il Comune di Castel Focognano (Ar).

Responsabile del procedimento è il geom. Patrizio Bigoni, dell'area Assetto del Territorio.

Dal Municipio li, 25 agosto 2012.



Il responsabile di area
(geom. Patrizio Bigoni)