



## COMUNE DI CASTEL SAN NICCOLO'

P.zza Piave n. 38-39  
52018 – Castel S. Niccolò (AR)  
Tel.: 0575/571014-19  
Fax: 0575/571026  
Cod.Fisc. e P.Iva: 00133400515  
e-mail: martafabbrini@casentino.toscana.it

### Ufficio Manutenzione e LL.PP.

Prot. n. 2331

Castel San Niccolò, 13.05.2017

## **AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI CASTEL SAN NICCOLÒ - STRADA IN CASENTINO, VIA DOCCIA, 2.**

**ENTE ALIENANTE** Comune di Castel San Niccolò, Piazza38 – 52018 Castel San Niccolò  
Telefono 0575/571014-19 - Fax 0575/571026 PEC: comune.castelsanniccolo@postacert.toscana.it

**TIPOLOGIA D'ASTA PUBBLICA E CRITERIO D'AGGIUDICAZIONE** In esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 27.04.2017 “Approvazione piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari – Anno 2017 Modifica n. 1”, nonché della determinazione del Responsabile del Servizio n. 228 del 03.05.2017, l'Amministrazione Comunale intende alienare, a mezzo di asta pubblica (pubblico incanto) indetta ai sensi degli articoli 73, lett. c) e 76 del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827 e del “Regolamento Comunale per l'alienazione di beni immobili”, e cioè mediante offerte segrete in rialzo da confrontarsi con il prezzo posto a base d'asta, i beni immobili qui sotto riportati, in unico lotto. L'aggiudicazione sarà definitiva ad unico incanto.

**INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI:** Il bene immobile posto in vendita è così catastalmente allibrato nel catasto del Comune di Castel San Niccolò:

**1) Catasto Fabbricati in**

Fg. 38 p.lla 673, sub 1 come C/2 classe 4 sup. catastale mq. 46,00

Fg. 38 p.lla 673, sub 2 come C/2 classe 4 sup. catastale mq. 47,00

Fg. 38 p.lla 673, sub 3 come A/10 classe U sup. catastale mq. 92,00

**2) Catasto terreni in**

Fg. 38 p.lla 78, sub 1 come seminativo arborato (escluso parcheggio antistante di mq. 19,00 circa)  
mq. 138,00 circa

Fg. 38 p.lla 81 (parte scalette) mq. 7,00 circa

**DESCRIZIONE DEI BENI:** L'edificio si sviluppa in due livelli, costituiti da n. 2 locali a piano terra di altezza ml 2,10 (dove sono ubicati i magazzini comunali) e da n. 3 locali al piano primo, oltre ai servizi con altezza di ml. 3,00 (dove fino al 2014 era ubicato l'ambulatorio medico della usl).

Internamente si presenta con spazi tutti complanari fra loro con una parte destinata a servizi igienici; i locali sono dotati tutti di finestre con infissi in legno e vetro singolo. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con generatore di calore a gas.

Nel complesso l'edificio, anche se costruito negli anni '70 e realizzato con criteri costruttivi oggi non più consoni, si trova in buono stato di conservazione.

### **INQUADRAMENTO, DESTINAZIONE E CAPACITÀ URBANISTICHE:**

Nel P.R.G. vigente del Comune l'area è ubicata in Zona A, Area Db per la quale sono possibili interventi di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA con possibilità di ampliamento ma non rialzamento, senza limitazioni alle modifiche strutturali.

Sono previsti gli interventi di cui al § VII delle Norme di Attuazione allegate alla Variante al PRG ai sensi dell'art. 5 della LR 59/80 – Gestione Patrimonio Edilizio esistente. (Variante specifica per i centri storici)

**L'immobile predetto risulta meglio individuato nell'estratto di mappa allegato sub. 1A al presente avviso; l'inquadramento urbanistico risulta dall'estratto del P.R.G. qui allegato sub. 1B.**

**Il sopralluogo presso gli immobili può essere effettuato dal Lunedì al Giovedì, dalle ore 09.30 alle ore 12.00, previo appuntamento telefonico allo 0575/571014-19.**

I beni immobili predetti vengono venduti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, liberi da ipoteche, da persone e cose, da pesi, da vincoli, da privilegi, da prelazioni, da diritti reali parziari a terzi spettanti, da trascrizioni pregiudizievoli, con tutti gli annessi, connessi, aderenze, adiacenze, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, se ed in quanto legalmente esistenti, nulla escluso od eccettuato.

### **VALORE DELL'IMMOBILE**

L'immobile comprensivo di pertinenze viene alienato al prezzo di € 58.000,00.

**REQUISITI DI PARTECIPAZIONE** Possono partecipare all'asta sia le persone fisiche che le persone giuridiche in possesso dei requisiti indicati all'art. 38 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i.. Le imprese devono possedere l'iscrizione nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. od iscrizione ad albo analogo per gli altri Stati europei. I requisiti devono essere dichiarati dai concorrenti ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i..

### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

L'offerta, sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante del concorrente con firma leggibile e per esteso, dovrà riportare l'indicazione del luogo e della data di sottoscrizione e dovrà pervenire a questa Amministrazione **entro le ore 12:00 del giorno 10.06.2017**, per mezzo del servizio postale con raccomandata o mediante consegna direttamente a mano all'Ufficio Protocollo; farà fede il timbro data ed ora apposti all'atto del ricevimento dall'Ufficio Protocollo.

Tutta la documentazione costituente l'offerta deve essere contenuta in un plico principale, debitamente chiuso e controfirmato sui lembi, recante il nominativo del mittente e la scritta: **“Asta pubblica per l'alienazione di beni immobili di proprietà comunale: Edificio ubicato in Via Doccia, 2 a Strada in Casentino”**.

Il plico principale di cui al precedente capoverso dovrà contenere al suo interno DUE BUSTE, debitamente chiuse e controfirmate sui lembi, recanti l'intestazione del mittente, e rispettivamente contrassegnate dalla dicitura “Busta A – documentazione amministrativa”, “Busta B – offerta economica”.

Nella **“Busta A – Documentazione amministrativa”** dovranno essere contenuti i seguenti documenti:

1 - **apposita istanza di ammissione alla gara** e contestuale dichiarazione, redatta in carta libera, compilata sul modello allegato (modello 2A o modello 2B), debitamente sottoscritta, con firma autenticata ovvero con firma non autenticata ma accompagnata da copia fotostatica di un valido documento di identità del sottoscrittore. La firma autografa, leggibile e per esteso, dovrà essere apposta dall'offerente o dal legale rappresentante, se trattasi di società, o da altra persona avente i poteri di impegnare l'offerente.

2 - **quietanza, in originale**, comprovante la costituzione del deposito cauzionale infruttifero in contanti, mediante versamento presso la Tesoreria Comunale Cassa di Risparmio di Firenze Filiale di Strada in Casentino, Via Roma, 29 - IBAN: IT31H0616071390000046036C01 per un importo pari al 10% del prezzo posto a base d'asta e quindi per l'ammontare di Euro 5.800,00 (diconsi euro cinquemilaottocento/00). La cauzione prodotta dal concorrente che risulterà aggiudicatario sarà conteggiata come versamento in acconto del prezzo del bene aggiudicato, senza computo di interessi

nel frattempo maturati. Nei confronti dei concorrenti non aggiudicatari il deposito cauzionale sarà restituito entro 10 giorni, previa liquidazione da parte dell'ufficio tecnico comunale.

La mancanza di uno dei documenti sopra indicati, contraddistinti dai numeri 1 e 2, accertata dalla Commissione di gara in sede di ammissione, **comporterà l'esclusione del concorrente dall'asta.**

Ai sensi dell'art. 81 del Regio Decreto 23.05.1924, n. 827 e dell'art. 10 del vigente Regolamento Comunale per l'alienazione di immobili, **sono ammesse offerte per procura.**

Le procure devono essere speciali, conferite con atto pubblico o con scrittura privata con firma autenticata da Notaio.

La procura speciale dovrà essere inserita in originale o in copia autenticata nella Busta A contenente la Documentazione Amministrativa, pena l'esclusione del concorrente dalla gara. Le procure speciali saranno unite al verbale d'incanto. Allorché le offerte siano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

Nel caso in cui l'offerente partecipi alla gara a mezzo di procuratore, dovranno essere allegati i documenti più sopra indicati in ragione del regime giuridico dell'offerente medesimo e la procura notarile (in originale o copia autenticata) a pena di esclusione.

Nella "**Busta B – Offerta economica**" dovrà essere inserita l'offerta economica, che deve essere **redatta in lingua italiana ed in bollo** sul modello qui allegato (Allegato 2).

Essa deve essere sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante del concorrente, se trattasi di società, o da altra persona avente i poteri di impegnare l'offerente, con firma autografa, leggibile e per esteso e deve recare **l'indicazione del prezzo, in cifre ed in lettere**, offerto per l'acquisto dell'immobile di cui trattasi.

L'individuazione della migliore offerta sarà effettuata anche nel caso di offerta unica, purché di importo superiore a quello posto a base d'asta.

**Il Comune si riserva il diritto di sospendere, interrompere, annullare, revocare la presente gara, in qualunque momento, per qualsivoglia motivo, senza che per questo i concorrenti o chiunque altro possano vantare diritto o pretesa alcuna.**

Alle operazioni di valutazione delle offerte sarà deputata una apposita Commissione costituita ai sensi delle vigenti disposizioni.

Quando due o più concorrenti, presenti all'asta, facciano la stessa offerta ed essa sia accettabile, si procede nella medesima adunanza ad una licitazione fra essi soli, a partiti segreti. Colui che risulta migliore offerente è dichiarato aggiudicatario. Ove nessuno di coloro che fecero offerte uguali sia presente o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, la sorte decide chi debba essere l'aggiudicatario; quanto sopra ai sensi dell'art. 77 del R.D. n. 827/1924.

In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere, verrà preso in considerazione quello più conveniente per l'Amministrazione.

Le offerte non in regola con l'imposta di bollo saranno regolarizzate ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 955/1982 e successive modifiche ed integrazioni.

**L'offerta si considera vincolante per l'offerente ed irrevocabile.**

Non sono ammesse offerte condizionate, indeterminate o che facciano riferimento ad altre offerte.

Resta inteso che il recapito del piego rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile. L'Amministrazione resta pertanto esonerata da ogni responsabilità per gli eventuali ritardi nel recapito delle offerte, anche nel caso di incuria degli addetti alla consegna, di scioperi od altri impedimenti di forza maggiore. Non si farà

luogo all'apertura dei plichi esterni sui quali non sia stata apposta la scritta indicante la specificazione dell'asta o che non siano debitamente chiusi o che siano pervenuti dopo il termine precedentemente indicato.

**Sono ammesse soltanto offerte economiche di importo pari o superiore al prezzo posto a base d'asta.**

Lo svincolo dell'offerta valida potrà avvenire da parte dei concorrenti decorsi 180 giorni dalla scadenza del termine di presentazione della stessa.

**L'offerta ha valore di proposta irrevocabile ai sensi dell'art. 1329 del Codice Civile.**

L'individuazione della migliore offerta dovrà ritenersi provvisoria e condizionata all'approvazione da parte del Responsabile del Servizio Tecnico del relativo verbale di gara. La stipulazione del contratto con l'aggiudicatario è comunque subordinata all'esito della verifica della sussistenza dei requisiti dichiarati per la partecipazione alla gara.

Resta inteso che l'accertata non veridicità delle autocertificazioni e delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario per la partecipazione alla gara, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la non stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, salve comunque le responsabilità penali (art. 76 D.P.R. 28.12.2000, n. 445). Il Comune di Castel San Niccolò, in tal caso, avrà diritto ad incamerare l'intero deposito cauzionale prestato, salvo comunque il diritto al risarcimento del maggior danno.

#### **OPERAZIONI DI GARA**

L'apertura delle buste avverrà **il giorno 12.06.2017, alle ore 10:00**, presso la sede del Comune di Castel san Niccolò, in Piazza Piave 38 – piano terreno – Sala Giunta, in seduta pubblica.

L'asta avrà inizio all'ora stabilita anche se nessuno dei concorrenti dovesse essere presente nella sala in cui la stessa si deve svolgere.

Le operazioni di gara saranno espletate nel modo seguente:

La Commissione giudicatrice procederà alla numerazione delle offerte, secondo il protocollo di arrivo. Successivamente si procederà all'apertura del primo plico contenente le due buste (A e B) e quindi all'apertura della sola busta "A - documentazione amministrativa" per tutti i partecipanti; verificata la completezza e correttezza dei documenti ivi contenuti, la Commissione enuncerà i soggetti ammessi alla gara e procederà, quindi, all'apertura della busta "B - offerta economica" - presentata dai concorrenti ammessi ed alla lettura ad alta ed intelligibile voce della stessa.

A seguito dell'individuazione del miglior offerente da parte della Commissione di gara, il verbale di gara con tutti i relativi atti e documenti verrà immediatamente trasmesso al Responsabile del Servizio Tecnico per l'approvazione; questi procederà quindi all'aggiudicazione definitiva degli immobili a favore del miglior offerente. L'aggiudicatario dovrà effettuare il versamento del corrispettivo di compravendita entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, presso la Tesoreria Comunale.

Detto versamento dovrà comunque essere effettuato prima della stipulazione del contratto di compravendita. Il deposito a garanzia effettuato dall'aggiudicatario verrà considerato in acconto del prezzo di aggiudicazione; pertanto all'aggiudicatario medesimo sarà richiesto il pagamento della differenza fra l'importo offerto e l'importo della cauzione provvisoria.

Le spese relative al trasferimento dei beni (spese contrattuali, spese per imposte di registro, trascrizione e voltura), nessuna esclusa, saranno a carico dell'aggiudicatario medesimo e dovranno essere anticipate mediante bonifico bancario, entro il termine predetto e comunque prima della sottoscrizione del contratto di compravendita.

Saranno a carico dell'aggiudicatario anche i diritti di segreteria, secondo la tariffa vigente, da versare al Comune mediante bonifico bancario presso Tesoreria Comunale, sempre entro il termine predetto.

### **STIPULAZIONE DEL CONTRATTO**

Il contratto di compravendita verrà stipulato in forma pubblica amministrativa, ai sensi dell'art. 16 del R.D. 18.11.1923, n. 2440, entro 40 (quaranta) giorni dalla data di esecutività della determinazione di aggiudicazione definitiva, con spese inerenti e conseguenti ad esclusivo carico dell'aggiudicatario-acquirente, ai sensi dell'art. 1475 del Codice Civile e del vigente Regolamento Comunale per l'alienazione di beni immobili; l'acquirente dovrà costituire adeguato deposito per dette spese, mediante bonifico bancario, come più sopra indicato.

Si precisa che le imposte di registro, ipotecaria e catastale saranno dovute nella misura stabilita dall'art. 10 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 come modificato dall'art. 26, comma 1, del decreto-legge 12 settembre 2013, n. 104, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 novembre 2013, n. 128 e dall'art. 1, commi 608 e 609, della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, con cui è stato riformulato l'art. 1 della Tariffa – Parte I, allegata al Testo Unico di cui al D.P.R. 26.04.1986, n. 131 e s.m.i..

Qualora l'aggiudicatario entro il termine prescritto non si presenti per la stipula del contratto oppure non dovesse effettuare il pagamento con le modalità previste dal presente avviso, l'Amministrazione Comunale provvederà a revocare l'aggiudicazione e ad incamerare l'intero deposito cauzionale prestato a titolo di penale irriducibile, salvo comunque il diritto al risarcimento del maggior danno.

Dal momento della stipulazione del contratto di compravendita decorreranno gli effetti attivi e passivi della compravendita stessa, intendendosi fin d'ora che le imposte e le tasse di qualsiasi genere riferite direttamente od indirettamente agli immobili alienati saranno a carico dell'acquirente.

### **ALTRE CLAUSOLE ESPRESSE DI ESCLUSIONE**

Si farà altresì luogo alla esclusione dalla gara:

- qualora non venga presentata o risulti mancante la dichiarazione/istanza di ammissione, di parte sostanziale della stessa;
- qualora il prescritto deposito cauzionale manchi o sia prestato in misura inferiore a quella prevista dal presente avviso d'asta;
- in caso di mancata sottoscrizione dell'offerta o dell'istanza/dichiarazione di ammissione alla gara;
- qualora sul plico principale contenente la busta dell'offerta non sia stata apposta la scritta indicante la specificazione dell'asta;
- qualora l'offerta sia condizionata o espressa in modo indeterminato o contenga semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri od ancora contenga riserve;
- qualora l'offerta economica rechi abrasioni o correzioni nell'indicazione del prezzo offerto, salvo che le stesse siano state convalidate;
- qualora la documentazione amministrativa e l'offerta economica non siano contenute nelle apposite buste interne debitamente siglate, chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura;

**Non sono ammesse, altresì, offerte inferiori rispetto all'importo a base d'asta, pena l'esclusione delle stesse dall'asta medesima.**

### **NORME DI LEGGE E FORO COMPETENTE**

Per ogni controversia che dovesse insorgere con l'aggiudicatario in relazione all'alienazione, si adirà l'Autorità Giudiziaria del Foro di Arezzo. Qualsiasi comunicazione o notificazione relativa alla presente procedura di gara sarà inviata esclusivamente all'indirizzo di residenza dei concorrenti o presso la sede legale della eventuale persona giuridica partecipante, secondo quanto dai concorrenti stessi indicato nelle domande di partecipazione.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso sarà fatto riferimento al Regio Decreto 23.05.1924, n. 827, a tutte le altre norme vigenti in materia nonché al Regolamento Comunale per l'alienazione di beni immobili disponibile per la consultazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune.

### ***Trattamento dei dati personali***

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs 30 giugno 2003, n. 196, si precisa che il trattamento dei dati personali, il cui conferimento è obbligatorio essendo necessario per poter partecipare alla procedura d'asta pubblica, sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza. Esso ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di affidamento ed a contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Il titolare del trattamento è il Comune di Castel San Niccolò.

Il Regolamento sulla tutela della riservatezza dei dati personali, approvato in attuazione del predetto D.Lgs n. 196/2003, e l'elenco dei responsabili del trattamento sono disponibili presso l'Ufficio Segreteria del Comune.

I dati personali possono essere comunicati al personale interno della stazione appaltante coinvolto nel procedimento, ai concorrenti e ad ogni altro soggetto che ne abbia diritto ed interesse ai sensi della Legge n. 241/1990.

Si precisa che i concorrenti hanno diritto di ottenere, ai sensi degli artt. 7 e 13 del D.Lgs n. 196/2003 e con esclusione dell'esercizio di tale facoltà per la integrazione o rettifica dei dati prescritti per la partecipazione all'asta, salvo quanto previsto in proposito dal presente avviso:

- a) l'aggiornamento, la rettifica, ovvero, quando vi ha interesse, l'integrazione dei dati;
- b) la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, compresi quelli di cui non è necessaria la conservazione in relazione agli scopi per i quali i dati sono stati raccolti o successivamente trattati;
- c) l'attestazione che le operazioni di cui alle lettere a) e b) sono state portate a conoscenza, anche per quanto riguarda il loro contenuto, di coloro ai quali i dati sono stati comunicati o diffusi, eccettuato il caso in cui tale adempimento si riveli impossibile o comporti un impiego di mezzi manifestamente sproporzionato rispetto al diritto tutelato;

nonché ha diritto di opporsi, in tutto o in parte:

- a) per motivi legittimi, al trattamento dei dati personali che lo riguardano, ancorché pertinenti allo scopo della raccolta;
- b) al trattamento di dati personali che lo riguardano a fini di invio di materiale pubblicitario o di vendita diretta o per il compimento di ricerche di mercato o di comunicazione commerciale. Si applicano le disposizioni recate dal D.P.R. n. 184/2006.

### **PUBBLICITÀ, VISIONE E RITIRO DELL'AVVISO D'ASTA PUBBLICA ED ALTRE INFORMAZIONI**

Il presente avviso viene pubblicato all'Albo on-line del Comune di Castel san Niccolò, all'indirizzo: <http://www.comune.castel-san-niccolo.ar.it/bacheca/bandi-e-avvisi>

Notizie in merito alla procedura d'asta o comunque altre che non siano quelle indicate nel presente avviso potranno essere richieste all'Amministrazione Comunale e precisamente per aspetti di natura procedurale ed amministrativa:

- Ufficio tecnico Manutenzione e LL.PP. tel. 0575/571014-19

e-mail [martafabbrini@casentino.toscana.it](mailto:martafabbrini@casentino.toscana.it); [a.magnivannini@casentino.toscana.it](mailto:a.magnivannini@casentino.toscana.it)

IL RESPONSABILE DELL'AREA Ing. Antonio Fani