



# COMUNE DI TERNI

*DIREZIONE AFFARI GENERALI - UFFICIO APPALTI E CONTRATTI*

**P.zza Mario Ridolfi, 1 - 05100 Terni – Tel. 0744/549009 FAX 0744/409369**

## ***BANDO INTEGRALE DI VENDITA IMMOBILIARE***

In esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 30/09/2014 e della determinazione del Dirigente del Progetto Speciale Direzionale Aziende e Patrimonio n. 951 del 01/04/2016 si rende noto che il giorno **20/05/2016** alle ore **9,15** presso la Residenza Comunale in una delle sale adiacenti l'aula consiliare avrà luogo un'asta pubblica per l'alienazione dell'immobile di proprietà comunale, denominato ex scuola elementare di Piediluco sito in Terni in località Piediluco, Via Noceta n.ri 13 e 13/A

Presiederà l'asta il Dirigente del Progetto Speciale Direzionale Aziende e Patrimonio dott. Luciano Sdogati.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E PREZZO A BASE D'ASTA**

L'immobile risulta censito al catasto Fabbricati del Comune di Terni al Foglio n. 170 Part. n. 315, categoria catastale B/4, Classe 2, Consistenza catastale mc 2.882.

L'edificio è costituito da un unico corpo di fabbrica articolato su due piani, con superficie complessiva di circa mq 700, con terreno pertinenziale recintato, di superficie pari a circa mq 970.

La destinazione urbanistica dell'immobile, come da P.R.G., approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 307 del 15/12/2008 è Zone G2 Attrezzature di interesse comune (art. 124).

L'immobile, oggetto di alienazione è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art.10 comma 1 del D.Lgs. 42 del 22/01/2004 con Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Umbria del 07/05/2008. Il citato Ministero, con nota prot. 22992 del 11/02/2011 ha trasmesso l'autorizzazione, ai sensi dell'art. 55 del D. Lgs. n.42/2004, all'alienazione del bene, con le prescrizioni di seguito riportate:

- *I progetti di opere di qualunque genere, che si intendano eseguire sull'immobile, dovranno essere preventivamente autorizzati dal competente organo periferico del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D. Lgs. n. 42/2004;*
- *L'immobile non dovrà essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, non compatibili con il suo carattere storico o artistico o tale da recare pregiudizio alla sua conservazione, rimanendo fermo l'obbligo di comunicare alla competente Soprintendenza di settore l'eventuale cambiamento di destinazione d'uso del bene in questione, per un preventivo nulla-osta.*

Attualmente l'immobile non è utilizzato.

Prezzo a base d'asta € 500.735,00

(Euro cinquecentomilasettecentotrentacinque/00) oltre I.V.A.

#### **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 migliore o almeno pari a quello a base d'asta, con esclusione delle offerte in ribasso, in pendenza della conferma dell'autorizzazione all'alienazione già ottenuta, ai sensi dell'art. 55 del D. Lgs. n.42/2004, trasmessa con nota prot. 22992 del 11/02/2011, o di una eventuale nuova autorizzazione se ritenuta necessaria dal competente Ministero.

Nel caso in cui 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.

Nel caso in cui venga confermata la citata autorizzazione alla vendita, rilasciata ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs. n.42/2004, il soggetto provvisoriamente aggiudicatario dovrà acquistare l'immobile alle condizioni di cui all'autorizzazione esistente.

Nel caso di nuova autorizzazione alla vendita, se ritenuta necessaria dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, il soggetto, provvisoriamente aggiudicatario, dovrà accettare l'acquisto alle nuove condizioni stabilite nella nuova autorizzazione. Nel caso di mancata accettazione, l'aggiudicatario potrà recedere liberamente dall'offerta, senza perdita del deposito cauzionale prestato a garanzia della serietà della proposta.

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.

Visto che con Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Umbria del 07/05/2008, l'immobile, oggetto di alienazione, è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art.10 comma 1 del D.Lgs. 42 del 22/01/2004, 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.

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.

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

## **DEPOSITO CAUZIONALE**

Ogni concorrente dovrà costituire una cauzione provvisoria dell'importo di € 100.147,00 (Euro centomilacentotrentasette/00) corrispondente al 20% del prezzo a base d'asta dell'immobile, con validità non inferiore a 365 (trecentosessantacinque) giorni decorrenti dalla data di presentazione dell'offerta.

La garanzia potrà essere costituita tramite deposito in contanti o con assegno circolare intestato al Comune di Terni presso l'Ufficio Economato sito in Piazza M. Ridolfi , 39 piano III, orario dalle ore 09:00 alle ore 12:00, dal lunedì al venerdì, 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](http://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 della qualificazione dell'immobile, come "sottoposto a tutela", giusto Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Umbria del 07/05/2008 e 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;

4. di essere a conoscenza che:

- l'acquisto dovrà avvenire alle condizioni di cui all'autorizzazione esistente, rilasciata ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs. n.42/2004, trasmessa con nota prot. 22992 del 11/02/2011,
- L'acquisto dovrà essere condizionato all'accettazione delle prescrizioni stabilite nel caso di nuova autorizzazione alla vendita, se ritenuta necessaria dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali. Nel caso di mancata accettazione, l'aggiudicatario potrà recedere liberamente dall'offerta, senza perdita del deposito cauzionale prestato a garanzia della serietà della proposta.

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

6. 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](http://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 dell’immobile, denominato ex scuola elementare di Piediluco sito in Terni, in località Piediluco”.

### **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 **20/05/2016** per l’alienazione dell’immobile denominato ex scuola elementare di Piediluco sito in Terni, in località Piediluco”. 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 (**19/05/2016**) 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 o il certificato penale generale del Casellario Giudiziale

di data non anteriore a sei mesi (in caso di Società e Enti diversi, tale documento dovrà essere presentato per tutti gli amministratori e legali rappresentanti).

Vista la qualificazione dell'immobile in alienazione, come "sottoposto a tutela", giusto Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Umbria del 07/05/2008, 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'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 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.

L'immobile viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 gli uffici del Progetto Speciale Direzionale Aziende e Patrimonio sita in Corso del Popolo 30 (tel.0744/549430; tel. 0744/549432; Fax 0744/428708).

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 il Dott. Luciano Sdogati, Dirigente del Progetto Speciale Direzionale Aziende e Patrimonio.

Terni, 12 aprile 2016

La Dirigente  
Direzione Affari Generali  
Dott.ssa Vincenza Farinelli