



COMUNE DI CITTADUCALE

Provincia di Rieti

AREA I

SERVIZI ALLE IMPRESE E PROMOZIONE DEL TERRITORIO

AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER VENDITA BENI IMMOBILI COMUNALI

IL RESPONSABILE DELL'AREA I

In esecuzione alla Delibera di C.C. n. 57 in data 27 dicembre 2023, esecutiva ai sensi di legge, è stata approvata la *“Ricognizione degli immobili di proprietà comunale suscettibili di alienazione e/o valorizzazione ai sensi dell’art. 58, D.L. 112/2008 e s.m.i., convertito in Legge n. 133 del 06/08/2008 e s.m.i. e proposta al consiglio di approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazione degli immobili da allegarsi al Bilancio di Previsione 2024”*, alla delibera di C.C. n. 56 del 27 Dicembre 2023 con la quale è stata approvata la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione di cui all’art. 170, comma 1, D.Lgs. n. 267/2000 - Periodo 2024/2026, alla delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 27 Dicembre 2023, di approvazione del *Bilancio di previsione finanziario 2024/2026* redatto in termini di competenza secondo lo schema di cui al D. Lgs. n. 118/2011, nonché alla Determinazione Dirigenziale n. 33 del 02/04/2024 *“Determinazione a contrarre per la vendita di beni immobili proprietà comunale – approvazione avviso di asta pubblica”*

RENDE NOTO

che il giorno 20/05/2024 alle ore 10.00 presso l’ufficio afferente all’Area I – Servizi alle Imprese e Promozione del territorio alla presenza della commissione di gara, si darà luogo alla procedura di asta pubblica con il metodo delle offerte segrete, esclusivamente in aumento rispetto al prezzo a base di gara, con le modalità di cui all’art. 73, lett. c) e dell’art. 76 del R.D. n. 827 del 23/05/1924 per l’alienazione degli immobili di seguito elencati:

Lotto n.	Località descrizione	Dati catastali	Valore
1	Terreno in Santa Rufina	F. 7 part.lla 754	3.080,00
Valore del lotto n. 1 posto a base d’asta			3.080,00

Lotto n.	Località descrizione	Dati catastali	Valore
2	Terreno in Santa Rufina	F. 6 part. Strade/P.	€ 225,00
Valore del lotto n. 2 posto a base d’asta			€ 225,00

Per la partecipazione all'asta è richiesto il versamento di un deposito cauzionale a garanzia dell'offerta pari al 10% della base d'asta. Il deposito cauzionale dovrà essere effettuato esclusivamente mediante versamento presso la Tesoreria comunale all'indirizzo di conto corrente IT 53 W030 691460 11000 00300144. Il Tesoriere rilascerà ricevuta comprovante l'avvenuto versamento della cauzione.

In alternativa potrà essere prodotta, entro la data di scadenza del presente avviso, idonea garanzia autonoma con durata sino all'integrale adempimento dell'obbligazione garantita, rilasciata da primario istituto bancario e/o assicurativo escutibile a prima richiesta.

CONDIZIONI GENERALI D'ASTA

Gli immobili di cui sopra sono venduti a corpo e non a misura, allo stesso titolo, con i medesimi oneri e nello stato e forma con la quale il bene è posseduto e goduto dal Comune, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, pertinenze e accessioni manifeste e non manifeste nonché fermo restando quanto disposto dall'art. 38 (diritto di prelazione) della L. 27/07/1978 n. 392 e dagli artt. 12 (verifica interesse culturale), 59 (denuncia di trasferimento) 609 (acquisito in via di prelazione), 61 (condizioni di prelazione) e 62 (procedimento per la prelazione) del D.lgs 42 del 22/01/2004 e così come spetta al comune in forza dei titoli e del possesso.

Il possesso degli immobili oggetto della presente asta e l'atto di vendita dovranno essere effettuati entro e non oltre il 31/08/2024, termine essenziale.

Qualora il saldo prezzo non potesse avvenire entro il 31/08/2024, compatibilmente con la situazione economico finanziaria dell'Ente, si potrà comunque addivenire alla sottoscrizione dell'atto di vendita entro il 31/08/2024 prevedendo una rateizzazione tale per cui il saldo del prezzo dovrà avvenire entro il 31/12/2024 dietro presentazione di polizza fideiussoria bancaria per un importo complessivo paria quello del prezzo di alienazione secondo la seguente ipotesi:

- 20% del prezzo di aggiudicazione alla firma dell'atto e comunque entro e non oltre il 31/12/2024;
- il residuo n. 2 rate di pari importo al 40% ciascuna a decorrere dal 01/09/2024 al 31/12/2024 secondo le seguenti scadenze: 31/10/2024 – 31/12/2024.

Inoltre, non essendo la vendita effettuata nell'esercizio di un'impresa, essa non è soggetta ad IVA e se dovuta, sarà secondo legge.

Il pagamento del prezzo integrale di acquisto dovrà essere effettuato mediante versamento presso il Tesoriere almeno cinque giorni prima della firma del contratto di compravendita, redatto e ricevuto dal Notaio indicato dall'acquirente.

Tutte le spese (frazionamenti, aggiornamenti catastali, denunce N.C., certificazione energetica, pubblicità, ecc...), nonché imposte e tasse vigenti al momento della stipulazione dell'atto, inerenti il trasferimento della proprietà saranno a carico dell'aggiudicatario. Qualora l'offerta venga fatta da più persone, l'alienazione verrà fatta per quote indivise. Saranno altresì a carico dell'aggiudicatario tutte le spese di pubblicazione del presente avviso d'asta.

L'eventuale frazionamento dovrà essere predisposto a carico dell'aggiudicatario inderogabilmente prima della stipula del contratto.

Nel caso d'immobili vincolati, soggetti alle procedure di cui all'art. 12 (verifica interesse culturale) del D. Lgs. n. 42 del 22.01.2004, la comunicazione all'aggiudicatario avverrà successivamente alla data di definizione dell'accertamento del vincolo.

Altresì, in caso di immobili soggetti al diritto di prelazione, l'aggiudicazione sarà definitiva e, quindi, potrà essere stipulato il relativo atto di vendita, solo dopo l'assenso dell'avente diritto alla prelazione. In caso di esercitazione del diritto di prelazione nulla è dovuto all'aggiudicatario del bene, fermo restando la restituzione dell'acconto versato.

In caso di trasferimento del bene tramite atto pubblico ed a qualsiasi titolo, l'acquirente del bene culturale deve obbligatoriamente denunciarlo al Ministero (art. 59). La presentazione della denuncia di trasferimento di proprietà o di cessione della detenzione assolve principalmente al

compito di consentire l'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero che ha la facoltà di acquistare in via di prelazione i beni culturali, alienati a titolo oneroso, al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione (art. 60).

L'istituto della prelazione da parte dello Stato assolve l'interesse pubblico di arricchire il proprio patrimonio storico ed artistico. Tale diritto deve essere esercitato entro sessanta giorni dalla ricezione della denuncia prevista dall'art. 59 (art. 61, c. 1) ovvero entro centottanta giornise essa è presentata tardivamente o risulta incompleta (art. 61, c.2).

Entro tali termini il provvedimento di prelazione è notificato all'alienante e all'acquirente e la proprietà passa allo Stato dalla data dell'ultima notifica (art. 61, c. 3).

In pendenza di tale termine l'atto rimase condizionato sospensivamente all'esercizio del diritto di prelazione e l'alienante non potrà effettuare la consegna della cosa (art. 61, c. 4). Le disposizioni relative alle violazioni in materia di alienazione, sanzionabili penalmente, sono contenute nell'art. 173 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

MODALITÀ DELL'ASTA E DI PAGAMENTO

L'Asta pubblica è disciplinata dalle norme del presente bando e dal Regolamento per la gestione degli immobili di proprietà comunale e per la Contabilità dello Stato, approvato con R.D. 23 maggio 1924, n. 827 (articolo 73 lettera c e articolo 76 co. 2) e successive modifiche ed integrazioni e verrà esperita con le modalità ad unico e definitivo incanto con il metodo delle offerte segrete esclusivamente in aumento rispetto al prezzo a base d'asta.

Non saranno accettate offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri a ribasso.

L'aggiudicazione sarà effettuata a favore del concorrente che presenterà l'offerta più vantaggiosa per il Comune rispetto alla base d'asta.

L'asta sarà aggiudicata anche in presenza di una sola offerta valida (art. 69 R.D. m. 827/1924).

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 Comune di Cittaducale.

In caso di offerte di pari importo, si procede a richiedere formalmente ai soggetti che hanno presentato tali offerte, se tutti presenti alla seduta di gara, un'offerta migliorativa in busta chiusa.

Nel caso in cui i soggetti che hanno presentato offerte uguali non siano presenti o nessuno di essi voglia migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a sorte.

Non sarà consentito ritirare l'offerta che rimane vincolante per chi l'abbia presentata.

Il pagamento del bene avverrà, fermo restando il deposito cauzionale a garanzia dell'offerta pari al 10% della base d'asta, mediante versamento presso il Tesoriere almeno cinque giorni prima della firma del contratto di compravendita.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E PPLICO DOCUMENTI

Per essere ammessi all'asta ciascun concorrente dovrà far pervenire la relativa offerta **ENTRO LE ORE 13,00 DEL GIORNO 15 maggio 2024**, mediante consegna diretta presso lo sportello Protocollo del Comune di Cittaducale – Corso Mazzini n. 111 - o tramite mail pec indirizzata a Comune di Cittaducale, comune.cittaducale@viapec.net -, pena l'esclusione dalla gara.

Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ed ove per qualsiasi motivo lo stesso non venisse recapitato in tempo utile, l'Amministrazione non assume responsabilità alcuna in merito.

L'offerta dovrà essere sottoscritta e riportare i dati anagrafici del concorrente o di chi legalmente lo rappresenta, residenza, codice fiscale e partita I.V.A. e dovrà riportare l'importo offerto in cifre e lettere con indicazione del lotto cui essa si riferisce; alla stessa deve essere allegata copia fotostatica di un valido documento d'identità del sottoscrittore e tutti i documenti di cui al successivo articolo. Se trattasi di imprese dovrà essere specificata la ragione sociale, il titolo in base al quale il concorrente agisce ed i dati di iscrizione presso la Camera di Commercio. All'offerta di acquisto fatta per procura, dovrà essere allegata la procura redatta nelle forme sotto specificate, oltre ai documenti elencati al precedente articolo.

All'esterno del plico oltre alla indicazione del mittente, deve riportarsi la seguente dicitura ben visibile:

"OFFERTA PER L'ASTA PUBBLICA RELATIVA ALLA VENDITA DI BENE IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE LOTTO N. _____", con l'indicazione del lotto per il quale si presenta l'offerta.

Tale plico SIGILLATO E CONTROFIRMATO SUI LEMBI DI CHIUSURA dovrà contenere all'interno due buste separate, anch'esse regolarmente sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura dalla persona che sottoscrive l'offerta e precisamente:

- una busta riportante esternamente l'indicazione "A - DOCUMENTI PER LA GARA";
- una busta riportante esternamente l'indicazione "B - OFFERTA ECONOMICA".

Nella busta "A" deve essere contenuta, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

1. DICHIARAZIONE resa in un unico atto da redigersi necessariamente secondo il MODELLO "A" allegato al presente avviso. Alla predetta dichiarazione DOVRA' ESSERE ALLEGATA, PENA ESCLUSIONE, fotocopia NON AUTENTICATA DI UN DOCUMENTO DI IDENTITA' IN CORSO DI VALIDITA' dell'offerente.

2. QUIETANZA comprovante l'eseguito deposito cauzionale del presente avviso, pari al 10% del prezzo a base d'asta, costituita tramite deposito presso la Tesoreria Comunale, bonifico presso conto corrente IT 53 W030 691460 11000 00300144 intestato a Comune di Cittaducale. I depositi cauzionali saranno restituiti, non fruttiferi di interessi, ai non aggiudicatari dopo l'aggiudicazione definitiva, mentre sarà trattenuto quello dell'aggiudicatario a titolo di caparra confirmatoria e acconto di pagamento.

3. ATTESTAZIONE DI SOPRALLUOGO e di presa visione della documentazione inerente all'immobile di proprietà comunale oggetto di alienazione presso gli uffici dell'Area I – Servizi alle Imprese e Promozione del territorio al quale gli offerenti sono tenuti a rivolgersi, nei giorni lavorativi, fino al giorno della presentazione della domanda.

4. DICHIARAZIONE sottoscritta con la quale il concorrente si impegna:

- alla sottoscrizione dell'atto di compravendita entro e non oltre il __/__/2024 quale termine essenziale;

- a versare il corrispettivo della vendita (prezzo offerto) prima della stipula del contratto tramite versamento presso la Tesoreria del Comune e/o bonifico presso Intesa San Paolo IT 53 W030 691460 11000 00300144 ed esibendo la relativa ricevuta al momento della sottoscrizione del contratto stesso ovvero di volersi avvalere della modalità di pagamento di cui alle condizioni generali d'asta;

- ad assumere a proprio carico tutte le spese relative al trasferimento di proprietà (contrattuali, registrazione, trascrizione, catastali, notarili, tecniche per la redazione di frazionamenti, accatastamenti, certificazione energetica e quant'altro necessario al trasferimento del bene) e quelle di pubblicazione del presente avviso d'asta;

5. CERTIFICATO Generale del casellario Giudiziale del concorrente, di data non anteriore a sei mesi a quella fissata per la gara. Se il concorrente è costituito da società, detto certificato dovrà essere riferito a tutti i soci nella società in nome collettivo, a tutti gli

accomandatari nelle società in accomandita semplice, a tutti gli amministratori muniti di potere di rappresentanza negli altri tipi di società. In caso di società oltre ai certificati sopra descritti dovrà essere presentato anche un certificato della Camera di Commercio di data non anteriore a sei mesi a quella fissata per la gara dalla quale risultino:

- il nome di tutti i soci nella società in nome collettivo e nelle società in accomandita semplice;
- il nome di tutti gli amministratori muniti del potere di rappresentanza negli altri tipi di società;
- che la società non si trova in stato di liquidazione, fallimento e non ha presentato domanda di concordato e che tali situazioni non si sono verificate nell'ultimo quinquennio;

6. ATTESTAZIONE dei partecipanti mediante dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 445/2000, necessariamente redatta secondo il modello –A-, in sostituzione del documento di cui al punto 5:

- di aver preso cognizione e di accettare integralmente tutte le condizioni riportate nel presente avviso d'asta;
- di aver preso visione dello stato dell'immobile oggetto del presente avviso di alienazione, nonché degli atti concernenti la sua consistenza e l'attuale destinazione urbanistica;
- di aver valutato tutte le condizioni che possono influire sull'offerta, ritenendola equa;
- di accettare l'acquisto dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si esso si trova, esonerando l'Amministrazione da ogni eventuale responsabilità al riguardo;
- di trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili;
- di non aver riportato sentenza penale di condanna passata in giudicato o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 c.p.p. per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione mafiosa, corruzione, frode, riciclaggio;
- di non essere sottoposto a procedimenti penali;
- di non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione di cui agli artt.32-ter e 32-quater del Codice Penale, nonché di altre disposizioni vigenti.
- di essere in possesso dei requisiti di cui agli artt. 94, 95, 96, 97, 98 e 100 del D.Lgs. 36/2023.

In caso di aggiudicazione, i partecipanti dovranno essere in grado, in ogni momento, di certificare le dichiarazioni sottoscritte.

Nella busta “B” deve essere contenuta, a pena di esclusione, unicamente la seguente documentazione:

OFFERTA DI GARA incondizionata e senza riserve, su carta in competente bollo da euro 16.00, contenente il prezzo offerto per l'acquisto dell'immobile, espresso chiaramente SIA IN CIFRE CHE IN LETTERE, sottoscritta con firma per esteso dal concorrente o dal legale rappresentante, se trattasi di Società.

L'OFFERTA DOVRA' ESSERE NECESSARIAMENTE REDATTA SECONDO IL MODELLO “B” allegato al presente avviso.

Detta offerta dovrà ESSERE CHIUSA IN APPOSITA BUSTA che NON DOVRA' CONTENERE ALTRO DOCUMENTO SE NON L'OFFERTA STESSA e inserita nel plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura.

Il prezzo offerto deve intendersi al netto di ogni spesa, tributo e IVA se dovuta.

Nel caso di discordanza tra l'indicazione del prezzo in cifre e quello in lettere, verrà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Amministrazione Comunale. Non sono ammesse offerte di acquisto per persona da nominare (“riserva di nomina del contraente” di cui all'art. 1401 e segg.

del codice civile), mentre sono ammesse offerte per procura. Le procure devono essere speciali, stilate per atto pubblico o per scrittura privata autenticata e devono essere unite alla documentazione richiesta per partecipare all'asta.

Nel caso in cui l'offerta sia presentata da un'impresa, dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante e dovrà indicare, oltre all'oggetto dell'asta ed alle generalità del sottoscrittore, anche i dati identificativi dell'impresa (ragione sociale, codice fiscale, partita I.V.A., sede della Ditta, ecc.). La presentazione dell'offerta equivale anche quale dichiarazione di conoscenza e presa visione di tutti i documenti riguardanti la gara e di accettazione di tutte le previsioni e condizioni contenute nel bando.

La mancata presentazione dell'offerta nei termini stabiliti dal presente bando, ovvero la mancanza o la incompletezza dei documenti richiesti per essere ammessi all'asta, comporterà l'esclusione dalla gara.

ESPLETAMENTO DELLA GARA E DISPOSIZIONI VARIE

L'aggiudicazione provvisoria sarà effettuata a favore del concorrente che avrà presentato la migliore offerta. Ove si intenda concorrere per l'acquisto di più immobili, le offerte dovranno essere predisposte ed inoltrate separatamente.

L'aggiudicazione diviene definitiva, dopo aver espletato le procedure di cui al predetto art. 73 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, previa determinazione del Responsabile del Settore competente. L'aggiudicatario deve ritenersi in ogni modo immediatamente vincolato sin dal momento della chiusura delle sedute pubbliche della gara.

L'Amministrazione, 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.

Nei casi indicati alle "Condizioni generali d'asta", l'aggiudicazione sarà definitiva:

- nel caso di parere negativo della Soprintendenza;
- nel caso di parere favorevole della Soprintendenza (apposizione del vincolo) e del successivo rilascio dell'autorizzazione alla vendita da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali. In pendenza di tale termine l'atto rimane condizionato sospensivamente all'esercizio del diritto di prelazione e l'alienante non potrà effettuare la consegna della cosa (art. 61, c. 4);
- nel caso di nessun avente diritto alla prelazione e/o rinuncia.

In questo caso il soggetto provvisoriamente aggiudicatario, nelle more del rilascio dell'autorizzazione di cui sopra potrà optare per l'acquisto o in alternativa recedere, senza che, in quest'ultimo caso, sia incamerata la cauzione prestata.

Nel caso l'aggiudicatario non stipulasse l'atto nel termine essenziale del __/__/2024 si procederà alla revoca dell'aggiudicazione e all'incameramento del deposito cauzionale presentato a garanzia dell'offerta, ferma restando ogni eventuale altra azione di risarcimento danni da parte del Comune.

Ai concorrenti non aggiudicatari saranno restituiti i depositi cauzionali, entro 30 giorni dall'espletamento della gara, mentre quello dell'aggiudicatario sarà trattenuto in conto spese contrattuali.

Tutte le spese inerenti e conseguenti al passaggio di proprietà, nonché eventuali spese tecniche, saranno a carico dell'aggiudicatario, ivi comprese le spese di redazione e di approvazione di eventuale tipo di frazionamento catastale e/o accatastamento necessari all'esatta individuazione del bene da cedere.

La vendita è nello stato di fatto, a corpo e non a misura, con accessori, pertinenze, accessioni, usi, diritti, azioni e ragioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non, e così come

si possiede da parte proprietaria e come ben noto agli eventuali acquirenti che ne potranno chiedere visione.

Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso si fa riferimento alle norme del R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e a tutte le altre disposizioni normative vigenti in materia e dal *Regolamento per l'alienazione, la gestione, la concessione e la locazione dei beni immobili del Comune di Cittaducale* approvato con D.C.C n. 7 del 21/02/2005

Per ogni controversia che dovesse insorgere con l'aggiudicatario, si adirà l'autorità del Foro di Rieti.

Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 30 giugno 2003, n. 196 si dichiara che i dati personali acquisiti con la presente procedura verranno utilizzati unicamente per gli adempimenti ad essa connessi. Si applicano gli artt. 353 e 354 del vigente Codice Penale contro chiunque, con violenza o minaccia o con doli, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la gara, ovvero ne allontanasse gli offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o per altre utilità a lui o ad altri data o promessa.

La determinazione di indizione di gara, il bando di gara e i suoi allegati possono essere visionati e ritirati, entro il giorno antecedente la scadenza dei termini di presentazione delle domande, presso l'Area I – Servizi alle Imprese e Promozione del territorio - piano terra del Palazzo comunale in corso Mazzini 111 -, recapito telefonico 0746/608053, mail: e.micheli@comune.cittaducale.ri.it ,

Entro il termine di scadenza per la presentazione delle offerte potranno essere effettuati i sopralluoghi presso i suddetti immobili, previo accordo con il Responsabile arch. Elena Micheli, contattandolo ai medesimi contatti di cui sopra.

Il Responsabile del procedimento, cui i concorrenti potranno rivolgersi, è l'arch. Elena Micheli responsabile dell'Area I *Servizi alle Imprese e Promozione del territorio*, e.micheli@comune.cittaducale.ri.it, - pec: comune.cittaducale@viapec.net

Il bando di gara e i suoi allegati possono essere consultati nel sito internet: <https://www.comune.cittaducale.ri.it>

Il Responsabile dell'Area I
Arch. Elena Micheli

