

**BANDO D'ASTA PUBBLICA
PER LA VENDITA DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE**

2^ incanto

Il Responsabile del Settore 1^ Affari Generali

In esecuzione della deliberazione del Consiglio comunale n. 3 del 29-04-2021, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto "PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI 2021-2022 - INTEGRAZIONE "e della Determinazione Dirigenziale n. 244/393 del 08/11/2021, esecutive ai sensi di legge

RENDE NOTO

che il **giorno (data apertura gara) 29 novembre 2021** con inizio alle **ore 11,30** nella Sala Consiliare del Comune di Urbisaglia sita in Corso Giannelli n. 45, innanzi ad apposita Commissione presieduta dal sottoscritto Responsabile di P.O. del Settore 1^ Affari Generali, avrà luogo la prima tornata d'asta pubblica per la vendita, ad unico e definitivo incanto, nello stato di fatto in cui si trova, del sotto indicato immobile di proprietà comunale:

TERRENO, SITO IN URBISAGLIA — CENTRO ABITATO DI MAESTÀ IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL FOGLIO 13 N° 192 E 93, CLASSIFICATO DAL PRG VIGENTE COME ZONA PIP E PRECISAMENTE PIP 1 DI: QUALITÀ SEMINATIVO IRRIGUO DI CLASSE 2, SUPERFICIE DI 6.145 MQ. CENTRO ABITATO DI MAESTÀ IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL FOGLIO 13 N° 192 E 93, AL VALORE A BASE D'ASTA DI €. 262.500,00;

Si precisa che l'aggiudicazione avverrà al miglior prezzo offerto e, che, a parità di offerta economica, verrà attribuita priorità in base:

- *alla tipologia del progetto che vi si intende realizzare (che dovrà essere illustrato mediante una sintetica relazione allegata all'offerta economica);*
- *alla possibilità della, seppur parziale, fruizione del verde acquistato ad uso pubblico, sempre da indicare nella relazione di cui al punto precedente.*

DISCIPLINA DI RIFERIMENTO E METODO DI AGGIUDICAZIONE

La cessione si intende effettuata fuori dal campo di applicazione IVA non trattandosi di beni strumentali adibiti ad attività commerciali, bensì di beni patrimoniali detenuti dal Comune quale "Pubblica Autorità Istituzionale".

La vendita del terreno s'intende **a corpo** ed è riferita allo stato di fatto in cui lo stesso si trovano al momento dell'asta e, l'acquirente aggiudicatario dovrà redigere, ove necessario, a propria cura e spese, su indicazione e controllo dell'Ente il relativo frazionamento, da presentare entro 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva e comunque prima della stipula del

contratto.

Sono fatti salvi i diritti di prelazione da parte di eventuali aventi diritto. L'immobile è posto in vendita con tutte le servitù attive e passive, continue e discontinue, apparenti e non apparenti e nello stato di fatto in cui si trovano.

Non si farà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione del bene posto in vendita, o nella determinazione del prezzo d'asta, nella indicazione di superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenze e per qualunque differenza, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla legge, dovendo intendersi come espressamente dichiarato dal deliberatario di ben conoscere il lotto acquistato nel suo complesso e valore di tutte le sue parti.

Anche per gli immobili oggetto di frazionamento da parte dell'aggiudicatario, il relativo contratto sarà stipulato a corpo. L'importo non potrà pertanto essere rideterminato a seguito del frazionamento medesimo essendo l'offerta a corpo e non a misura.

L'asta sarà esperita con la modalità ad unico e definitivo incanto, con il metodo delle offerte segrete, di cui all'art. 73, lettera c) e all'articolo 76 del Regio Decreto n. 827 del 23/05/1924; l'aggiudicazione seguirà a favore di colui che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa, il cui prezzo risulterà maggiore o pari a quello fissato a base d'asta.

L'asta sarà dichiarata valida anche in presenza di una sola offerta. Sono escluse le offerte in riduzione del prezzo a base d'asta. Nel caso di due o più offerte uguali, si procederà all'aggiudicazione valutando la priorità in base:

- *alla tipologia del progetto che vi si intende realizzare (che dovrà essere illustrato mediante una sintetica relazione allegata all'offerta economica);*
- *alla possibilità della, seppur parziale, fruizione del verde acquistato ad uso pubblico, sempre da indicare nella relazione di cui al punto precedente.*

L'aggiudicazione sarà definitiva ad unico incanto;

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate, o espresse in modo indeterminato, o riferite ad altra offerta propria o di altri. Le offerte non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con apposita postilla dall'offerente.

Ai sensi del terzo comma dell'art. 81 del R.D. 827/924 le procure generali non sono valide, mentre sono ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare (comma 2 e 5, art. 81).

Se procuratore, l'offerente, in sede di gara, deve presentare, a pena di esclusione, apposita procura speciale conferita per atto pubblico, ovvero per scrittura privata autenticata.

Nel caso l'offerente abbia presentato offerta per persona da nominare, presentando la documentazione richiesta nel presente avviso e versando la prescritta cauzione, l'eventuale aggiudicazione provvisoria avverrà nei suoi confronti e diventerà definitiva se, entro 3 giorni dal ricevimento della comunicazione dell'aggiudicazione provvisoria, non dichiarerà la generalità di coloro per i quali l'offerta è stata fatta, con contestuale deposito del mandato e di tutta la documentazione richiesta dal Comune.

Allorché le offerte sono presentate o fatte a nome di più persone, queste s'intendono

solidalmente obbligate. I depositi eseguiti dall'aggiudicatario rimangono vincolati, nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da dichiarare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione.

Sono ammesse offerte cumulative da parte di due o più offerenti, ciascuno dei quali dovrà compilare le dichiarazioni previste dal presente avviso da inserire nella busta A), mentre l'offerta economica dovrà riportare l'indicazione di tutti gli offerenti e sottoscritta dai medesimi. In tal caso l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari. Salvo diversa richiesta degli acquirenti che dovrà essere comunque valutata ed eventualmente approvata con delibera della Giunta.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

Per partecipare all'asta ogni concorrente deve far pervenire all'**Ufficio Protocollo del Comune di Urbisaglia** – Corso Giannelli n. 45, non più tardi delle **ore 13:00 del giorno 26 novembre 2021**, a pena di esclusione, **un plico chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, contenente n. 2 buste chiuse, anch'esse controfirmate sui lembi di chiusura, così contraddistinte:**

- ✓ BUSTA "A" – cauzione e documentazione amministrativa;
- ✓ BUSTA "B" – offerta economica.

Il plico e le buste "A" e "B" ivi contenute dovranno riportare all'esterno:

- ✓ **l'indicazione del mittente;**
- ✓ **la specifica dell'Asta pubblica cui l'offerta si riferisce e quindi la dicitura:**

- 1) **"OFFERTA PER L'ASTA PUBBLICA PER VENDITA DEL TERRENO, SITO IN URBISAGLIA — CENTRO ABITATO DI MAESTÀ IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL FOGLIO 13 N° 192 E 93, CLASSIFICATO DAL PRG VIGENTE COME ZONA PIP E PRECISAMENTE PIP 1 DI: QUALITÀ SEMINATIVO IRRIGUO DI CLASSE 2, SUPERFICIE DI 6.145 MQ. CENTRO ABITATO DI MAESTÀ IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL FOGLIO 13 N° 192 E 93 - DEL GIORNO _ OTTORE 2021 - COMUNE DI URBISAGLIA";**

Al fine di garantire la segretezza dell'offerta, sono ammessi solo la spedizione a mezzo servizio postale o corriere e la consegna a mano.

Nel giorno di scadenza fissato per la presentazione dei plichi, la consegna a mano andrà effettuata presso l'Ufficio Protocollo – 1° piano della Sede Municipale sita in Corso Giannelli n. 45; l'ora di arrivo verrà attestata all'esterno dei plichi dal personale di detto Ufficio.

Il recapito del plico è a totale ed esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità del Comune, qualora l'offerta non giunga a destinazione in tempo utile, valendo per la gara il solo termine fissato per il recapito del plico.

Trascorso il termine fissato non viene riconosciuta valida alcuna altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente e non sarà consentita in sede di gara la presentazione di altre offerte, neppure di quelle a miglioramento dell'offerta più vantaggiosa ottenuta.

Entro il termine indicato possono essere presentate offerte sostitutive con le stesse modalità e regole del presente bando d'asta; il plico sostituito rimane agli atti dell'Amministrazione, non verrà aperto e sullo stesso il concorrente dovrà dichiarare che è stato sostituito con plico presentato nella data di sostituzione.

La busta A dovrà contenere la seguente documentazione:

a) Cauzione costituita in uno dei seguenti modi:

- versamento in contanti presso la Tesoreria Comunale (Banca BPER – Filiale di Urbisaglia);
- assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Urbisaglia;
- fideiussione rilasciata da impresa bancaria o assicurativa che risponda ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del d.lgs. n. 385/93, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'art. 161 del d.lgs. n. 58/98 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa;

La garanzia fideiussoria dovrà contenere l'assunzione dell'obbligo da parte del fideiussore di pagare l'importo della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta dell'Ente, con rinuncia espressa al diritto di opporre a quest'ultimo qualsiasi eccezione. Dovrà inoltre contenere l'espressa rinuncia del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale previsto dall'art. 1944 del Codice Civile, nonché l'espressa rinuncia del fideiussore dei diritti e delle tutele di cui all'art. 1957 del Codice Civile. La polizza fideiussoria o la fideiussione bancaria dovrà avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino al versamento completo del corrispettivo e per i versamenti in contanti costituisce acconto sul prezzo offerto, mentre le cauzioni degli altri soggetti partecipanti all'asta saranno svincolate dopo l'aggiudicazione definitiva.

Qualora il soggetto aggiudicatario non mantenga l'offerta presentata, oppure non provveda alla stipulazione del contratto nel termine fissato, successivo all'aggiudicazione definitiva, la cauzione sarà incamerata dall'Amministrazione Comunale di Urbisaglia, salvi eventuali ulteriori risarcimenti.

L'importo della cauzione dovrà ammontare al **10% del valore dell'immobile** indicato a corpo e, precisamente pari ad **€ 26.250,00**.

b) Dichiarazione resa ai sensi degli articoli 46 e 47 del DPR n. 445/2000, corredata da copia fotostatica di un valido documento di identità del sottoscrittore, redatta esclusivamente sul modello predisposto ed allegato al presente bando, disponibile presso l'Ufficio Segreteria e sul sito del Comune di Urbisaglia e precisamente:

- **MODELLO "A" - Persone Fisiche;**
- **MODELLO "B" - Ditte Individuali;**

- **MODELLO "C" - Imprese o Società, etc.**

Tali dichiarazioni dovranno essere rese in ogni loro parte e saranno sottoposte a verifica e riscontro.

Nella dichiarazione il concorrente attesta:

- di aver preso cognizione ed accettare integralmente le condizioni riportate nel presente bando d'asta;
- di conoscere ed accettare lo stato di fatto e di diritto dell'immobile per il quale concorre;
- di aver visitato gli immobili prima della formulazione dell'offerta e di avere conoscenza della loro ubicazione, composizione e consistenza, nonché del loro stato di manutenzione e di giudicare, quindi, il prezzo fissato a base d'asta congruo e tale da consentire l'aumento che andrà ad offrire;
- di rinunciare sin da ora a richiedere qualsiasi risarcimento a qualunque titolo nel caso in cui l'Amministrazione Comunale interrompa, annulli la gara, o non proceda al perfezionamento del contratto di compravendita, rimanendo in diritto dell'offerente la sola restituzione della cauzione e del deposito provvisorio persi per le spese contrattuali.

SE PERSONA FISICA:

- di trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili;
- di non aver riportato condanne penali con sentenze passate in giudicato per delitti che incidano sulla sua moralità professionale;
- di non essere interdetto, inabilitato, fallito, di non trovarsi in stato di liquidazione o di concordato preventivo o in ogni altra analoga situazione e che a suo carico non sono in corso procedure per nessuna di tali situazioni;
- di non trovarsi in ogni altra situazione che possa determinare l'esclusione dall'asta pubblica e/o l'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione.

SE DITTA INDIVIDUALE:

- di essere iscritto nel registro delle imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di al n..., o equivalente in paesi UE;
- che la ditta non si trova in stato di fallimento, di liquidazione, cessazione di attività, di concordato preventivo, o in ogni altra analoga situazione e che a suo carico non sono in corso procedure per nessuna di tali situazioni;
- che il titolare della ditta individuale non ha riportato condanne penali con sentenze passate in giudicato per delitti che incidano sulla sua moralità professionale;
- di non trovarsi in ogni altra situazione che possa determinare l'esclusione dall'asta pubblica e/o l'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione.

SE IMPRESE O SOCIETA' ed altri:

- che la ditta è iscritta al registro delle imprese della Camera di Commercio Industria, Artigianato, Agricoltura, o equivalente in paesi UE, o all'Albo delle Società Cooperative;

- che la società è iscritta negli appositi registri istituiti presso la Prefettura, ovvero presso il Ministero, specificando l’Istituzione ed il relativo numero d’iscrizione (per cooperative Onlus, etc.);
- che a carico della ditta non si sono verificate procedure di fallimento o di concordato nel quinquennio antecedente la data del presente bando d’asta;
- che la ditta non si trova in stato di fallimento, di liquidazione, cessazione di attività, di concordato preventivo, o in ogni altra analoga situazione e che a suo carico non sono in corso procedure per nessuna di tali situazioni;
- che i nominativi degli amministratori ed i legali rappresentanti della società con i relativi poteri sono:
- di non aver riportato condanne penali con sentenze passate in giudicato per qualsiasi reato che incida sulla sua moralità professionale e che per quanto di sua conoscenza, tanto vale anche per gli altri amministratori e legali rappresentanti qui di seguito indicati:
 - di tutti i soci per le società in nome collettivo;
 - degli accomandatari se trattasi di s.a.s.;
 - degli amministratori muniti di potere di rappresentanza per le altre società;
- di non trovarsi in ogni altra situazione che possa determinare l’esclusione dall’asta pubblica e/o l’incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione e che, per quanto di sua conoscenza, tanto vale anche per gli altri amministratori e legali rappresentanti.

La busta “B” dovrà contenere soltanto l’offerta economica e la breve relazione.

L’offerta economica va redatta esclusivamente sul modello predisposto ed allegato al presente bando, disponibile presso l’Ufficio Segreteria e sul sito internet del Comune di Urbisaglia. **L’Offerta va debitamente sottoscritta con firma leggibile**, senza necessità di autenticazione, **in competente bollo, con l’importo espresso sia in cifre che in lettere.**

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

Per presentare l’offerta economica è disponibile il relativo **MODELLO “D” - Offerta economica a corpo.**

Detto modello predisposto per l’offerta economica va completato come segue:

- per le persone fisiche con il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio e il codice fiscale dell’offerente, etc.;
- per le ditte individuali, persone giuridiche, etc. con la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, nonché le generalità del legale rappresentante, etc.;
- se l’offerta è presentata in proprio o per persona da nominare.

*In questa busta va inserita anche una **sintetica relazione** in cui risulti la tipologia del*

progetto che s'intende realizzare sul terreno oggetto del presente bando, nonché l'eventuale disponibilità a lasciare degli spazi ad uso pubblico.

AVVERTENZE E DISPOSIZIONI VARIE

I concorrenti, con la semplice partecipazione, accettano incondizionatamente tutte le norme citate e quelle del presente bando.

Si farà luogo all'esclusione dalla gara nel caso manchi, o risulti incompleto, o irregolare anche uno solo dei documenti richiesti al precedente punto "Modalità di partecipazione all'asta", o quando l'offerta non sia nella busta separata interna debitamente chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura.

L'aggiudicazione in sede di gara s'intende provvisoria: il relativo verbale di gara non ha valore di contratto. L'aggiudicazione provvisoria è soggetta all'approvazione definitiva del procedimento di gara, previa acquisizione d'ufficio della documentazione finale comprovante la veridicità delle dichiarazioni del concorrente provvisoriamente aggiudicatario.

La mancata produzione delle certificazioni richiedibili per legge, nonché le dichiarazioni mendaci daranno luogo alle conseguenze di legge.

L'aggiudicatario deve ritenersi in ogni modo immediatamente vincolato sin dal momento della chiusura della seduta pubblica della gara, mentre il Comune di Urbisaglia non si riterrà vincolato fino alla intervenuta esecutività dell'atto di aggiudicazione definitiva.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di interrompere, annullare la gara, o non procedere al perfezionamento del contratto di compravendita, con la restituzione delle cauzioni versate e dei depositi provvisori per le spese contrattuali e senza null'altro dovere per danni, interessi o risarcimenti ai concorrenti.

L'aggiudicatario dovrà stipulare il contratto di compravendita nel termine che gli verrà comunicato dall'Amministrazione Comunale, comunque entro e non oltre quattro mesi dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione definitiva. In caso di mancata stipula nel termine prescritto l'aggiudicatario sarà tenuto al risarcimento dei danni verso l'Amministrazione Comunale, la quale avrà facoltà di procedere a nuovo incanto a totale spesa dell'aggiudicatario stesso, oppure di procedere all'aggiudicazione al secondo in graduatoria; in entrambi i casi l'aggiudicatario perderà il deposito cauzionale.

L'aggiudicatario dovrà effettuare in unica soluzione il pagamento del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione del 10% già prestata, in contanti o mediante assegno circolare, trattenuta a titolo di caparra, oppure mediante versamento presso la Tesoreria Comunale almeno cinque giorni prima della formale stipula dell'atto pubblico di compravendita entro quattro mesi dalla data di aggiudicazione definitiva.

In alternativa all'aggiudicatario è riconosciuta la facoltà di chiedere il pagamento rateizzato del prezzo di aggiudicazione compatibilmente con la consegna e l'immissione in possesso dei beni oggetto del presente bando all'acquirente aggiudicatario, in massimo due rate di pari importo, entro 6 (sei) mesi dall'aggiudicazione per la prima, entro 12 (dodici) mesi per la seconda, con detrazione da quest'ultima della cauzione del 10% già prestata in contanti o mediante assegno circolare al momento della presentazione dell'offerta. In tal caso al pagamento del saldo con la seconda ed ultima rata, sarà possibile procedere alla

stipula dell'atto di compravendita.

Nel caso di mancata effettuazione del versamento in unica soluzione o del versamento di una sola delle rate previste, la vendita sarà ritenuta risolta ed il deposito cauzionale e quanto altro già versato sarà incamerato dall'Ente "a titolo di risarcimento del danno subito per la mancata eventuale altra vendita".

Sono a carico dell'acquirente tutte le spese del rogito, registrazione, trascrizione, le imposte e tasse vigenti, di quant'altro dovuto a qualsiasi titolo derivante e conseguente alla stipula dell'atto ed anche per le pratiche catastali da eseguire precedentemente agli atti di vendita.

La seduta della commissione di gara può essere sospesa ed aggiornata ad altra data e ora.

Il verbale d'asta è sottoscritto dai componenti la commissione di gara.

Per quanto non previsto si fa riferimento al R.D. n. 827/1924 e successive modificazioni ed integrazioni, all'art.1219 del C.C. per inadempienza da parte dell'aggiudicatario alla stipula contrattuale, ed in via generale alla normativa vigente in materia.

Per la definizione di eventuali controversie è competente il Foro di Macerata; le parti dovranno eleggere domicilio presso il Comune di Urbisaglia.

Ai sensi del Decreto Legislativo n. 196/2003 il trattamento dei dati personali avviene per l'espletamento dei soli adempimenti connessi alla procedura del presente bando e nella piena tutela dei diritti e della riservatezza delle persone; il soggetto attivo della raccolta dei dati è l'Amministrazione Comunale.

I soggetti interessati all'acquisto possono consultare, previo appuntamento, la documentazione tecnica ed amministrativa relativa al bene, nel normale orario lavorativo degli Uffici (dal lunedì al venerdì dalle 09.00 alle 13.30).

Il presente bando integrale, pubblicato all'Albo Pretorio del Comune è disponibile sul sito internet: www.comune.urbisaglia.mc.it (alla voce "Bandi di Gara e Contratti - Amministrazione Trasparente - Asta Pubblica") e presso l'Ufficio Segreteria.

Il Responsabile del Procedimento è il dott. Stefano De Angelis (email: affarigenerali@comune.urbisaglia.mc.it).

Urbisaglia, 11/11/2021

IL RESPONSABILE DI P.O. SETTORE 1^ AFFARI GENERALI
f.to Dott. Stefano De Angelis