

ALBO N.	3
DAL	02/01/12
AL	01/02/12



## COMUNE DI PICO

Via Umberto I - 03020 PICO - Tel. 0776/544012 - Fax 0776/543034 - C.F.: 81003670601 - P.IVA: 01662700606  
 Sito Internet: www.comunedipico.it - email: comunedipico@libero.it

\*\*\*\*\*

<b>COMUNE DI PICO</b> (Provincia di Frosinone)
- 2 GEN. 2012
Prot. N. 3

# AVVISO D'ASTA PER L'ALIENAZIONE DI IMMOBILI COMUNALI

## IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

IN ESECUZIONE DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 17 DEL 18.10.2008 E N. 24  
 DEL 06/12/2011 ED ALLA DETERMINAZIONE N° 136 DEL 30.12.2011

Il giorno **02 Febbraio 2012** alle **ore 10.30**, presso la sala consiliare del Comune di Pico, alla presenza del pubblico sarà tenuta pubblica asta per l'alienazione di immobile sito in Comune di Pico, Via Petrarca con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nel presente bando, ai sensi dell'art. 73 lettera c del R.D. 827/1924 "**REGOLAMENTO PER L'AMMINISTRAZIONE DEL PATRIMONIO E PER LA CONTABILITÀ GENERALE DELLO STATO**".

L'immobile oggetto di vendita è censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Frosinone come segue:

Indirizzo	foglio	mappale	Destinazione	Intestatario
Via Collefonte	4	213	Residenziale	Comune di Pico

I confini catastali dell'area di cui sopra risultano i seguenti:

- NORD - Strada Provinciale (Collefonte)
- OVEST - Proprietà Abatecola Quirino - Carnevale Maria Grazia
- EST - Proprietà Pompei Maria Grazia
- SUD - S.R. 82 (Farnese Nord)

### UBICAZIONE IMMOBILE

L'immobile è ubicato in Via Collefonte zona agricola all'esterno del centro abitato.

### PREVISIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI E VINCOLI

Secondo quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale:

**NORMATIVA DI P.R.G. zona agricola E1: (Agricola normale)**

*Modificata dalla Legge Regionale n° 38 del 22 dicembre 1999 e s.m.i.*

#### **Art. 55 (2)**

(Edificazione in zona agricola)

1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse. Eventuali edificazioni da destinare ad usi di tipo esclusivamente residenziale estensivo sono realizzabili nelle zone C di cui all'articolo 56.

[1. Il PUCG o le sue varianti possono stabilire che limitate porzioni del territorio agricolo, contraddistinte da un elevato frazionamento delle proprietà fondiari, siano destinate a nuovi insediamenti a bassa densità edilizia. Tali porzioni di territorio devono essere classificate come zone di espansione di cui alla lettera C del decreto del ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968 e non possono comunque eccedere:

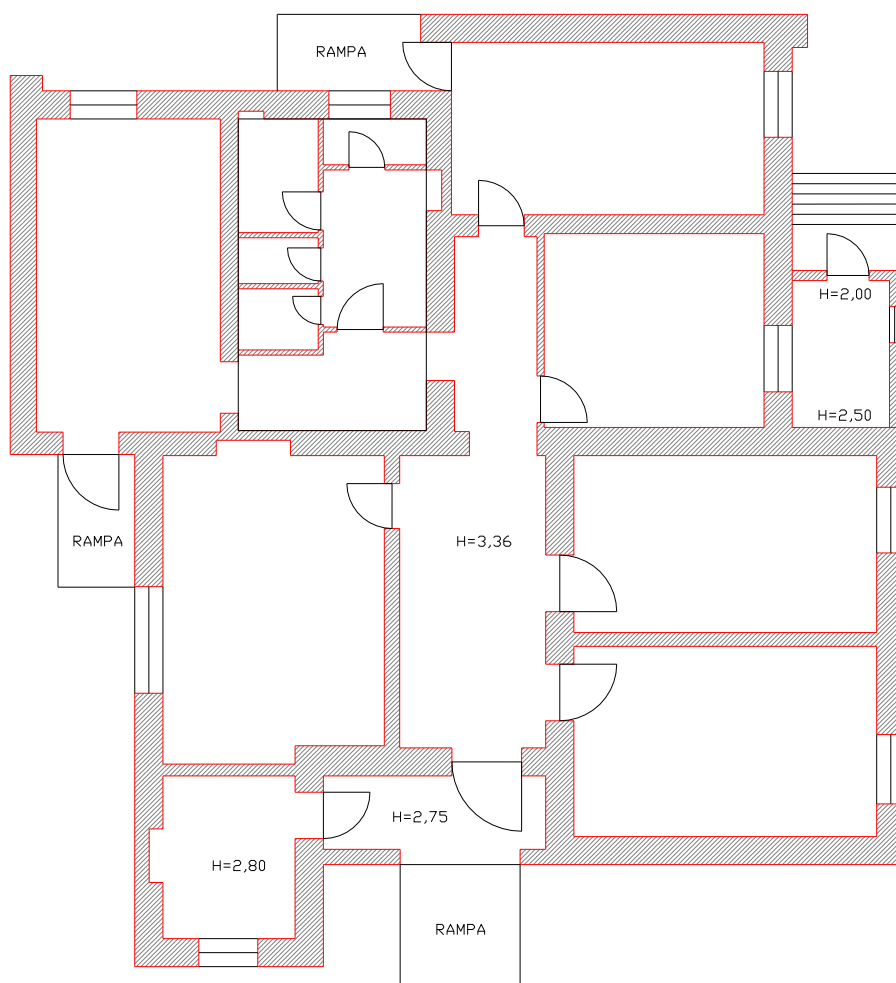
- a) il venti per cento del totale della capacità insediativa prevista dal PUCG, nei comuni con popolazione inferiore a quindicimila abitanti;
  - b) il quindici per cento del totale della capacità insediativa prevista dal PUCG, nei comuni con popolazione fino a centomila abitanti;
  - c) il cinque per cento del totale della capacità insediativa prevista dal PUCG, nei comuni con popolazione superiore a centomila abitanti.]
2. L'edificazione nelle zone di cui al comma 1 è subordinata alla previa approvazione di un piano di lottizzazione ovvero di un altro strumento attuativo e, salvo quanto più restrittivamente disposto dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, deve rispettare le seguenti prescrizioni:
    - a) indice di edificabilità residenziale non superiore a 0,05 metri quadri per metro quadro, fino ad una superficie massima di 500 metri quadri;
    - b) lotto minimo non inferiore ai 5mila metri quadri;
    - c) messa a dimora di alberature in ragione di almeno una pianta per ogni 10 metri quadrati di superficie lorda utile fuori terra, con un minimo di almeno quindici piante per lotto.
  3. Le zone di cui al comma 1 non possono essere ampliate in sede di variante del PUCG prima che ne sia stato utilizzato almeno l'ottanta per cento della superficie totale.]
  2. Le nuove edificazioni di cui al comma 1 sono consentite secondo quanto previsto nel presente articolo.
  3. Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario.
  4. Gli edifici di cui al comma 3 ubicati entro le aree di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al quindici per cento.
  5. Le strutture adibite a scopo abitativo, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 52, comma 3. 2È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua.
  6. L'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10mila metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30mila metri quadri.
  7. Gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 5mila metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto.
  8. Fatto salvo quanto previsto dal comma 7, nei comuni con popolazione inferiore a duemila abitanti, le cui zone agricole siano caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, possono essere realizzati annessi agricoli di superficie massima di 12 metri quadri, con altezza massima di 2,30 metri lineari calcolati alla gronda, su lotti di superficie non inferiore a 1.500 metri quadri, purché gli stessi lotti siano utilizzati per lavorazioni agricole da almeno tre anni alla data della richiesta ad edificare.
  9. Rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti.
  10. Il lotto minimo per cui è possibile richiedere la concessione edilizia ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili previa approvazione, da parte del comune, di un piano di utilizzazione aziendale presentato ai sensi dell'articolo 57.

## **DESCRIZIONE E CONSISTENZA**

L'immobile della presente unità immobiliare è attualmente locato in esecuzione della D.G.M. n. 31 del 17.05.2010 alla XVI Comunità Montana, ricade in Zona E1 del vigente P.R.G..

Trattasi di edificio con destinazione catastale residenziale, giusta Deliberazione di Consiglio Comunale n° 24 del 06.12.2011, con annessi servizi igienico sanitari, attualmente è occupato dagli uffici della XVI Comunità Montana.

L'immobile è ubicato in Via Colleponete e si sviluppa su un unico livello per una superficie lorda di circa 280 mq..



### **PREZZO BASE DI CESSIONE**

Il prezzo a base d'asta è fissato in € 180.000,00 (euro centottantamila/00), sulla base della perizia di stima redatta dall'UTE trasmessa con nota Prot. n. ST/8555/2006 del 22/11/2006 assunta agli atti del Comune di Pico al Prot. n. 6153 del 13/12/2006.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale, durante l'orario di apertura al pubblico, dal lunedì al venerdì, dalle ore 10,00 alle ore 12,00, è possibile consultare la documentazione tecnica relativa all'immobile oggetto del presente bando.

Previo rimborso delle spese di riproduzione potranno essere rilasciate, su richiesta, copie della documentazione posta a base della presente asta.

### **METODO DI GARA**

L'asta pubblica di cui trattasi sarà tenuta secondo le disposizioni di cui al Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e la Contabilità Generale dello Stato, approvato con R.D. 23 maggio 1924, n. 827 e successive modifiche ed integrazioni, **con il sistema delle offerte segrete in**

**rialzo in conformità al disposto dell'art. 73 lettera c e 76 del R.D. n° 827 del 23.05.1924, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta fissato dall'Amministrazione Comunale. Non trova applicazione il comma 4 dell'art. 76 del R.D. n° 827 del 23.05.1924.** Le buste contenenti l'offerta, la cauzione e la documentazione richiesta, dovranno pervenire al Protocollo del Comune a mano o a mezzo del servizio postale, in plico accuratamente chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, indirizzato al COMUNE DI PICO – VIA UMBERTO I, n. 21 - 03020 PICO (FR), tassativamente **entro le ore 12.00 del 01/02/2012**, giorno antecedente a quello fissato per la gara. Detto plico dovrà recare l'indicazione del mittente e la seguente dicitura: **“Offerta per la partecipazione all'incanto del giorno 02/02/2012 alle ore 10.30 per alienazione dell'immobile sito in via Collefonte.** L'ora di arrivo al Protocollo verrà asseverata dal Responsabile dell'Ufficio Protocollo.

Ai fini della partecipazione all'asta, ogni concorrente dovrà produrre la seguente documentazione:

1. **domanda di partecipazione all'asta pubblica redatta conformemente al mod. All. 1 del presente bando e dichiarazioni ivi previste in regola con la legge sul bollo**, con la quale il soggetto o legale rappresentante della Ditta dichiara di avere preso visione del bene e di conoscerne lo stato di fatto e di diritto, di essere a conoscenza di ogni condizione che può avere influito sulla determinazione dell'offerta ed altresì di accettare incondizionatamente tutte le clausole del presente Bando di Gara nonché quant'altro ivi previsto.
2. **i seguenti certificati in regola con la Legge sul bollo (ovvero la corrispondente dichiarazione sostitutiva ai sensi degli artt.46, 47 e 48 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000):**

a) **per le persone fisiche:**

- **certificato generale del Casellario Giudiziale** in originale o copia autenticata – in data non anteriore a sei mesi a quella dell'incanto, dal quale risulti l'inesistenza di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la p.a. (art. 120 legge 689/81). Qualora l'offerta sia presentata a nome di più persone, la documentazione richiesta deve essere presentata per ognuna di esse. In tal caso, le persone stesse si intendono solidalmente obbligate;
- **certificato del competente Tribunale** di data non anteriore a sei mesi dal quale risulti che l'offerente non risulta interdetto né inabilitato né si trova in stato di fallimento e che a suo carico non sono in corso procedure per tali stati.

**Tali due certificazioni possono essere rese con dichiarazioni sostitutive allegate al presente bando (mod. All. 3).**

b) **per le Ditte individuali e le società e le cooperative:**

- **certificato generale del casellario giudiziale**, del titolare se trattasi di ditta individuale o di tutti gli amministratori muniti di potere di rappresentanza se trattasi di società di capitali, di tutti i soci se trattasi di società in nome collettivo, dei soci accomandatari se trattasi di società accomandata semplice, di coloro che rappresentano stabilmente la Ditta nel territorio dello Stato se trattasi di società di cui all'articolo 2506 del codice civile. Il suddetto certificato può essere sostituito da una dichiarazione, resa da tutti i soggetti sopra indicati, ai sensi dell'art.46 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000. Per i concorrenti con sede non in Italia, se la legislazione dello Stato in cui il concorrente è stabilito non contempla il rilascio del suddetto certificato, esso può essere sostituito da una dichiarazione giurata; se neanche questa è in tale Stato prevista, è sufficiente una dichiarazione solenne che, al pari di quella giurata, deve essere resa innanzi ad una autorità giudiziaria o amministrativa, ad un notaio o ad un organismo professionale qualificato, autorizzati a riceverla in base alla legislazione dello Stato stesso, che ne attesti l'autenticità.

c) **per le società e le cooperative:**

- **certificato della Camera di Commercio – Registro imprese** – in originale o copia autenticata – in data non anteriore a sei mesi a quella dell'incanto, dal quale risulti la composizione della società e che la stessa non si trova in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo o amministrazione controllata. Il medesimo certificato deve essere

completo del nominativo della persona designata a rappresentare ed impegnare legalmente la società stessa.

**Le certificazioni di cui al punto 2b e 2c possono essere rese con le dichiarazioni sostitutive allegate al presente bando (Mod. 4 e 5).**

3. **la ricevuta del deposito cauzionale provvisorio di € 18.000,00** (euro diciottomila/00) pari al 10% dell'importo a base d'asta, tramite assegno circolare intestato al Comune di Pico. La somma depositata a garanzia dell'offerta dal soggetto aggiudicatario verrà considerata in acconto sul prezzo di aggiudicazione. La somma prestata a titolo di cauzione dai soggetti non aggiudicatari verrà svincolata una volta esaurite le procedure per l'aggiudicazione dell'area e comunque entro 20 giorni dalla data di esperimento della gara.  
Nel caso l'aggiudicatario non stipulasse l'atto nel termine determinato dall'Amministrazione 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. Si avverte che la mancanza della ricevuta relativa alla cauzione provvisoria comporterà l'esclusione dall'asta, senza procedere all'apertura della busta contenente l'offerta.
4. **una ulteriore busta interna contenente l'offerta segreta.** L'offerta dovrà essere stesa su carta resa legale conformemente al modello all. 2 del presente bando, indicando – così in cifre come in lettere, senza abrasioni né correzioni di sorta l'offerta economica rispetto all'importo posto a base d'asta e dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente del quale dovranno essere precisate le complete generalità, il luogo e la data di nascita, la residenza o la sede legale della Ditta, il codice fiscale o la partita I.V.A. Qualora ci fosse discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre sarà ritenuta valida l'offerta più conveniente per il Comune. L'offerta segreta dovrà essere inserita in **separata** busta debitamente chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura e dovrà riportare all'esterno l'indicazione del mittente. **In tale busta non devono essere inseriti altri documenti.** Tale busta interna dovrà essere inclusa in un'altra busta insieme con la documentazione di cui ai punti precedenti, per formare un unico plico (anch'esso chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura), da recapitare a mano o a mezzo del servizio postale con raccomandata A.R. all'Ufficio Protocollo del Comune entro il termine sopra stabilito.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo, lo stesso non giungesse a destinazione in tempo utile. Oltre il termine fissato per la presentazione non sarà ritenuta valida altra offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva di offerta precedente. Non è del pari consentita la presentazione di altra offerta in sede di gara.

Non sono ammesse offerte in ribasso, né contenenti clausole di sorta o condizioni.

Non sono ammesse offerte per procura o per persone da nominare.

Non saranno prese in esame le offerte nel caso in cui manchi o risulti irregolare o incompleto alcuni dei documenti e il versamento come sopra richiesti. Determinerà altresì l'esclusione dalla gara il fatto che l'offerta non sia contenuta nell'apposita busta interna – chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura – ovvero il fatto che l'offerta stessa rechi correzioni od abrasioni nell'indicazione del prezzo. L'offerta presentata dovrà essere migliore del prezzo indicato a base d'asta. L'aggiudicazione sarà definitiva e avverrà a favore del concorrente ammesso all'asta che avrà presentato l'offerta valida con il prezzo più elevato. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Qualora due o più offerte si trovassero ad avere titolo per l'aggiudicazione dell'area, si procederà ai sensi dell'art. 77 R.D. 827/1924, con licitazione fra i rispettivi offerenti – se presenti – ovvero –in caso di assenza o rifiuto di presentare ulteriori offerte – mediante estrazione a sorte. **Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue all'aggiudicazione definitiva. L'offerta presentata è vincolante per il periodo di 180 giorni.**

La vendita sarà fatta a corpo allo stesso titolo con i medesimi oneri e nello stato e forma con la quale gli immobili sono posseduti dal proprietario. L'acquirente subentrerà in tutti i diritti e in tutti gli

obblighi del precedente proprietario rispetto all'immobile.

La stipulazione del contratto di compravendita – previo pagamento dell'intero prezzo di cessione, decurtato della somma corrispondente al deposito cauzionale come sopra costituito – **avverrà mediante stipula di atto pubblico tra l'attuale proprietario (Comune di Pico, rappresentato dal Responsabile dei Servizi Tecnici), nel termine fissato dall'Amministrazione Comunale in accordo con l'acquirente, alle seguenti condizioni:**

- l'immobile viene venduto e dall'aggiudicatario accettato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e come è posseduto dall'ente proprietario e descritti nella sopracitata perizia redatta dall'UTE trasmessa con nota Prot. n. ST/8555/2006 del 22/11/2006 assunta agli atti del Comune di Pico al Prot. n. 6153 del 13/12/2006, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, anche non dichiarate, e con tutti i pesi che vi fossero inerenti, e con i vincoli posti in essere per la zona dal P.R.G. vigente e per gli immobili. L'immobile viene alienato libero da persone o cose.
- L'aggiudicatario dovrà presentarsi per la stipula del formale contratto di compravendita, a semplice avviso del Comune di Pico, effettuato a mezzo raccomandata A.R.. Il preavviso terrà conto dei tempi tecnici per l'espletamento degli adempimenti previsti per la definizione degli adeguamenti catastali necessari ai fini della stipula dell'atto.
- Nel caso l'aggiudicatario non stipulasse l'atto nel termine determinato dall'Amministrazione 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.
- L'acquirente si intende obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione definitiva; gli obblighi dell'Amministrazione sono subordinati al perfezionamento del contratto. La stipulazione dell'atto di compravendita avverrà nei 30 giorni successivi al pagamento del saldo del prezzo, salvo casi di forza maggiore non dipendenti dalla volontà dell'Amministrazione. L'acquirente non potrà entrare nel possesso materiale dei beni acquistati prima dell'avvenuta stipulazione del contratto di compravendita. A stipula ovviamente l'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi dell'amministrazione rispetto all'immobile.
- 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.
- saranno a carico della parte acquirente tutte le spese d'asta, comprese quelle per la pubblicazione del bando, notarili, l'imposta di registro, le relative volture e trascrizioni;
- saranno a carico del Comune di Pico le spese catastali ed ogni altra spesa inerente o conseguente alla compravendita, come le spese di cancellazione di usufrutti e la correzione degli errori;
- il proprietario espressamente rinuncerà al diritto dell'ipoteca legale, con sollievo del conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità.
- **Saranno a carico del venditore le spese necessarie per il frazionamento catastale.**

## **OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO**

Nei termini stabiliti dall'Amministrazione e comunque prima della stipula del contratto di compravendita, l'aggiudicatario dovrà produrre:

1. La documentazione e le certificazioni attestanti il possesso dei requisiti stabiliti dal presente bando qualora in sede di gara abbia prodotto dichiarazioni sostitutive ai sensi del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000.
2. Pagare l'intero prezzo di acquisto dedotto l'importo del deposito cauzionale, con versamento alla Tesoreria Comunale Banca Popolare del Cassinate - Agenzia di Pontecorvo, codice IBAN IT97W0537274370000010467967 e attestare la ricevuta al Comune prima della stipula dell'atto.

Le spese del rogito sono a totale carico della parte acquirente.

Si ribadisce che in caso di dichiarazioni non veritiere rese in sede di offerta o di recesso ovvero di mancata presentazione da parte dell'aggiudicatario alla stipula del contratto di compravendita entro 30 giorni dal relativo invito, il deposito cauzionale prestato a garanzia dell'offerta verrà trattenuto a titolo di caparra penitenziale salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni che dovessero derivare al Comune dall'inadempienza dell'aggiudicatario. In tale evenienza il Comune di Pico si riserva la facoltà di dar corso alla graduatoria nei confronti degli altri offerenti.

Per quanto non espressamente previsto e non in contrasto con il presente bando di gara si applicano le norme del R.D. 23/05/1924 n. 827.

Al presente bando di gara risultano allegati i modelli che gli offerenti dovranno utilizzare e relativi a:

1. schema di domanda di partecipazione all'asta pubblica (All. 1);
2. schema di offerta economica da produrre (All. 2);
3. schema di dichiarazione sostitutiva riguardante punto 2.a) (persone fisiche) per ambedue le certificazioni richieste (All. 3);
4. schema di dichiarazione sostitutiva riguardante il punto 2.b) (Ditte individuali, società e cooperative) (All. 4);
5. schema di dichiarazione sostitutiva riguardante il punto 2.c) (Ditte individuali, società e cooperative) (All. 5).

Il responsabile del procedimento è il R.U.P. dei Servizi Tecnici del Comune.

Pico, li 02.01.2012

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI TECNICI

(Ing. *Virginio Fategnani*)

