

COMUNE DI PICO PROV. DI FROSINONE
30.DIC.2008
PROT. N° <u>8116</u>
CAT. <u>CL. III</u> N. <u>11</u>



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

ALBO N. <u>783</u>
DAL <u>30</u> <u>XI</u> <u>08</u>
AL <u>14</u> <u>01</u> <u>09</u>

AVVISO D'ASTA

PER L'ALIENAZIONE DI IMMOBILI COMUNALI

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

IN ESECUZIONE DELLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 17 DEL 18.10.2008

ED ALLA DETERMINAZIONE N° 126 DEL 29.12.2008

Il giorno **15 GENNAIO 2009** 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 e seguenti 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 al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Pico come segue:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano: Foglio 13, mappale 126 (parte), Via Petrarca n° 5, categoria B1, Classe U, Intestato al Comune di Pico

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

a Nord con Strada Comunale (Via Petrarca); ad Ovest con Strada Comunale (Vico Cavour); ad Est con Strada Comunale (Vico Puritani); a Sud con proprietà Caparrelli Maria fu Antonino e altra proprietà comunale.

UBICAZIONE IMMOBILE

E' ubicato in Via Petrarca all'interno del Centro Storico.

PREVISIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI E VINCOLI

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

NORMATIVA DI P.R.G. zona A:

La zona classificata con la lettera A individua la superficie omogenea, ben delimitata nella tavola n° 15 in scala 1:1000, la cui sistemazione deve essere fatta per mezzo della redazione di un PIANO PARTICOLAREGGIATO di iniziativa pubblica da redigere con il criterio della conservazione, del risanamento e della valorizzazione del Centro Storico.

Prima della approvazione di detto PIANO PARTICOLAREGGIATO sono consentiti soltanto interventi di consolidamento; di adeguamento a norma delle avvenute disposizioni della legge n°64/1974, e di restauro.

E' inoltre consentita la demolizione di parti pericolanti e di superfestazioni.

Nel caso in cui per l'adeguamento alle norme sismiche debbano essere ricostruiti i tetti, questi non potranno essere modificati nella tessitura delle falde ed il manto di copertura dovrà essere rifatto con lo stesso materiale dominante nell'ambiente circostante (coppe in laterizio).

Sono vietate le coperture a terrazza.

Nelle operazioni di restauro è vietato intonacare le facciate e mettere in vista le strutture di cemento armato.

Nello studio del piano particolareggiato dovrà tenersi conto sia di quanto a già fatto l'Amministrazione per le attrezzature di verde pubblico, giardini e parcheggi sia per il recupero di un fabbricato denominato "ospedale" già di proprietà comunale da adibire a ricovero vecchi.

Nel piano dovrà essere previsto il riuso come centro culturale della casa dello scrittore Tommaso Landolfi.

Dovrà inoltre tenersi conto della deliberazione di G.M. n°235 del 18.07.1984 nella quale veniva approvato un progetto di sistemazione interna dell'area del castello con la costruzione di una cavea per spettacoli all'aperto.

Con D.C.C. n° 58 del 03.10.1994 il Comune di Pico ha recepito integralmente le prescrizioni e modificazioni (di seguito riportate) indicate dal Comitato Tecnico consultivo Regionale I^a Sezione, nel voto n° 264/2, reso nell'adunanza del 05.06.1992 in ordine al Piano Regolatore Generale e comunicato, a questo Ente, con nota n° 773 del 28.06.1994.

[Sesto comma, il divieto di intonacare le facciate può essere riferito ai soli edifici che abbiano una struttura muraria di pregio. In sede di piano particolareggiato devono altresì classificati i singoli edifici al fine di valorizzare gli insiemi esistenti redigendo anche un piano del colore.

Settimo e nono comma, i suddetti commi si riferiscono a determinazioni assunte dalla giunta municipale come indirizzi per la rivalutazione del centro storico. Il p.p. avrà il compito di inquadrare l'intervento previsto con delibera della giunta municipale n. 235/84 mediante una ristrutturazione urbanistica compatibile alla salvaguardia ambientale. Come norma di carattere generale è necessario precisare che sono permessi interventi di ristrutturazione edilizia.]

DESCRIZIONE E CONSISTENZA

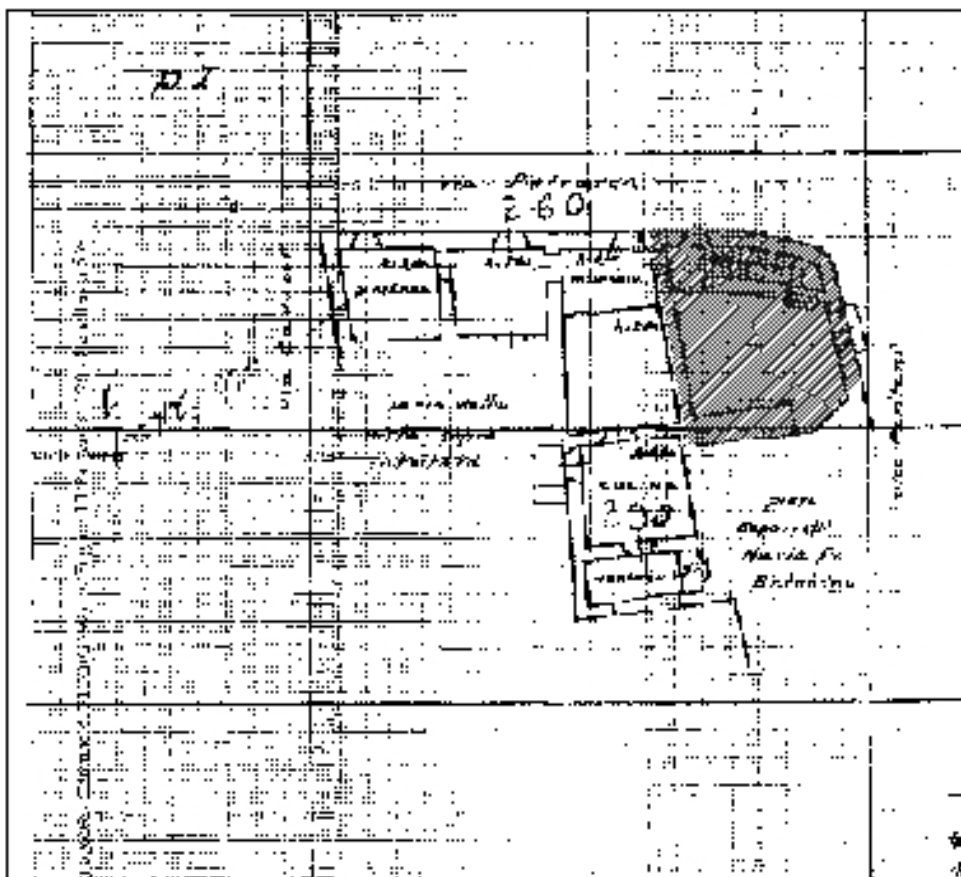
L'immobile della presente unità immobiliare è denominato **Ex asilo infantile** ed è ubicato nel Centro Storico del Comune di Pico.

L'immobile ricade in Zona A del vigente P.R.G..

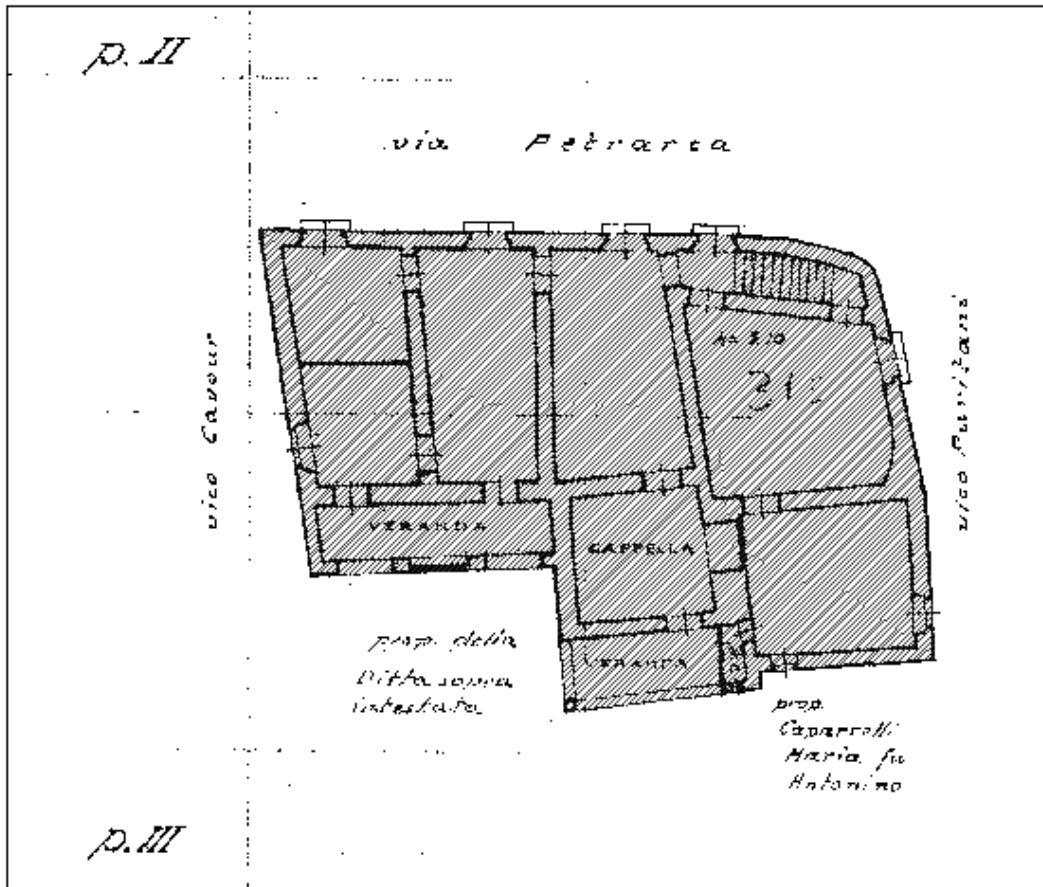
Trattasi di edificio con destinazione catastale B1 (collegi, convitti, educandati, ricoveri orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme) ma di fatto destinato ad abitazione di privati con annessi servizi di cucina e servizi igienico sanitari, attualmente è libero e necessita di un intervento di ristrutturazione per essere abitabile. L'immobile è ubicato in Via Petrarca n. 5 e si sviluppa su 3 livelli (1°, 2° e 3°) rispetto a Via Petrarca.

L'immobile, consistente nel lotto 1, ha ingresso da Via Petrarca e si sviluppa nelle consistenze come segue:

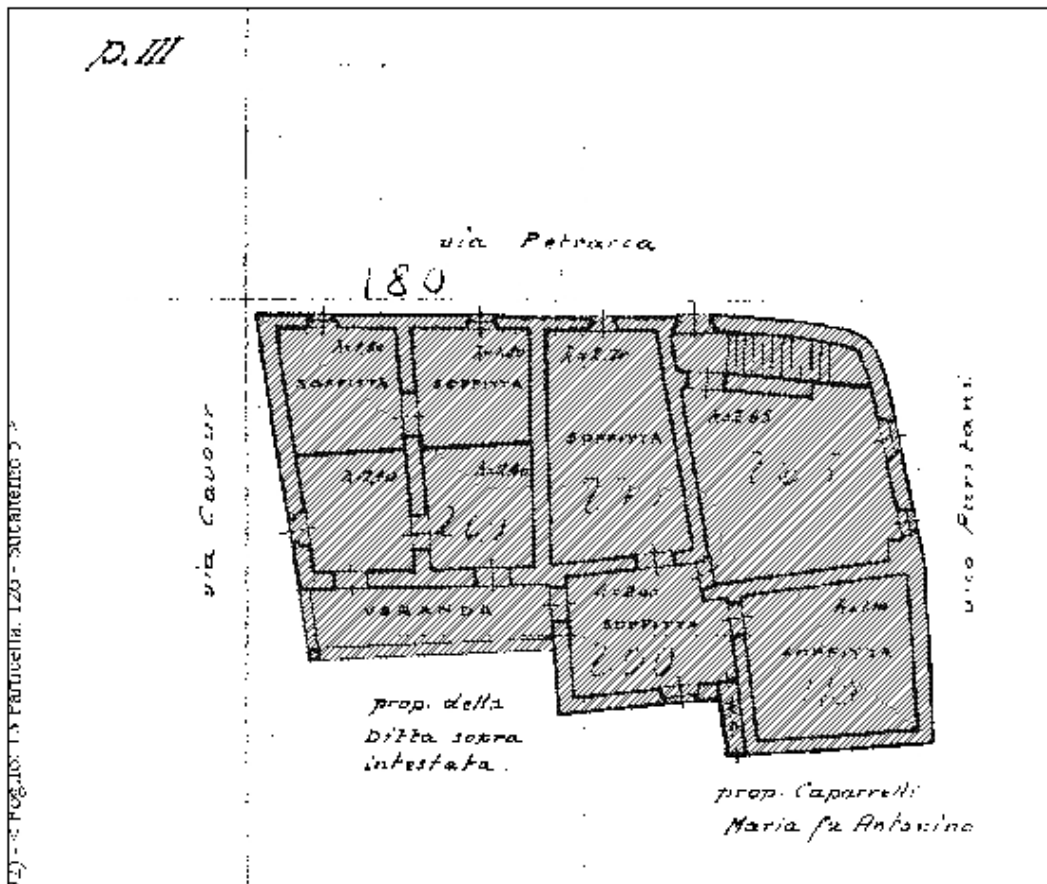
- 1° piano di mq 45 lordi



- 2° piano di mq 220 lordi coperti



- 3° piano di mq 75 lordi coperti, 14 mq di veranda e 128 mq circa di soffitta.



PREZZO BASE DI CESSIONE

Il prezzo a base d'asta è fissato in €253.502,00 (euro duecentocinquantatremilacinquecentodieci/00), sulla base della perizia di stima redatta dall'UTC in data 19.09.2008.

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, che non potranno essere inferiori ad un ventesimo del prezzo di aggiudicazione provvisoria in conformità al disposto dell'art. 84 del R.D. n° 827 del 23.05.1924, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta fissato dall'Amministrazione Comunale.** 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 14.01.2009**, 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 15.01.2009 alle ore 10.30 per alienazione dell'immobile sito in via Petrarca.** 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. **una 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 accomandita 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 € 25.350,00** (euro venticinquemilatrecentocinquanta/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 amm.vo 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'UTC 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, di rogito, l'imposta di registro, le relative vulture e trascrizioni, 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 di Fondi -Agenzia di Pico in Via Marconi n° 21 – 03020 PICO (FR), codice IBAN IT29Q0529674650CC0060040181 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;
4. schema di dichiarazione sostitutiva riguardante il punto 2B (Ditte individuali, società e cooperative) (All. 4);
5. schema di dichiarazione sostitutiva riguardante il punto 2C (Ditte individuali, società e cooperative) (All. 5).

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

Pico, li _____

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI TECNICI
(Ing. *Virginio Falegnami*)