COMUNE DI MONTEFALCO

PROVINCIA DI PERUGIA

AREA TECNICA

AVVISO PUBBLICO DI VENDITA DI UN IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE

LA RESPONSABILE DELL'AREA

dato atto che:

- con Deliberazione del Consiglio Comunale (D.C.C.) n. 16 del 16/04/2019 è stato approvato un aggiornamento del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari - PAVI dell'Ente per il triennio 2019/2021;
- con D.C.C. n. 21 del 04/08/2020 sono stati aggiornati i valori di base in attuazione di quanto previsto dall'art. 6 del "Regolamento per la disciplina delle procedure di alienazione immobiliare" approvato con D.C.C. n. 25 del 30/07/2018;
- con Determinazione n. 192 del 05/08/2020 sono stati formalizzati gli adempimenti tecnico-amministrativi per dare corso all'alienazione degli immobili individuati con la D.C.C. 16/2019;

RENDE NOTO

che il Comune di Montefalco intende alienare l'immobile di seguito descritto ed individuato, nello stato di fatto e di diritto nel quale si trova al momento dell'approvazione del presente «*Avviso*», mediante procedura di pubblico incanto da esperirsi con il metodo delle offerte segrete da confrontare con il prezzo base ex articolo 73, co. 1, lett. c), del R.D. 23/5/1924, n. 827.

Immobile n. 5 (ex scuola elementare di Turrita).

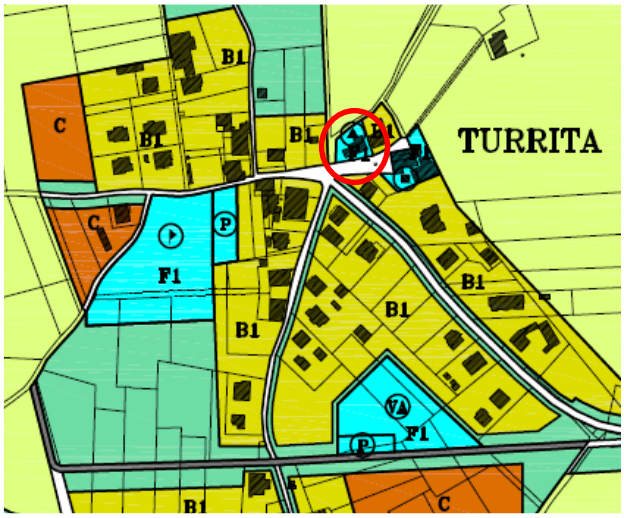
Localizzazione

Vista aerea d'insieme

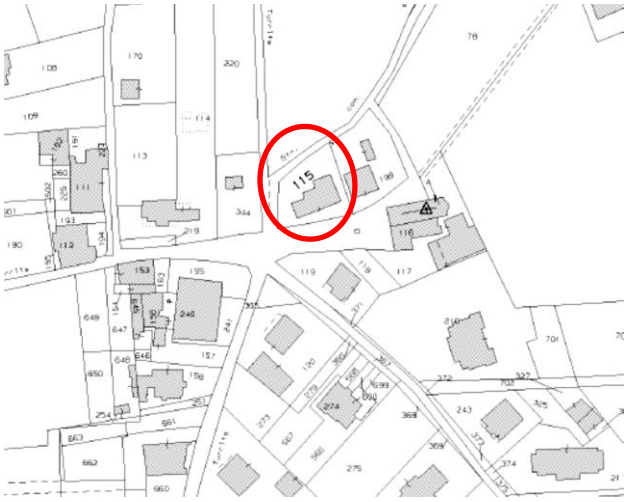
filename: *20200928 - pavi 2019bis - avviso 5 ex scuola turrita_ok*

Piazza del Comune - 06036 Montefalco (PG)
Tel. 0742.616140 - Fax. 0742.070167
C.F. e P. IVA 00450630546
e-mail: *urbanistica@comunemontefalco.it*
www.comune.montefalco.pg.it

Vista aerea ravvicinata



Stralcio Tav. 1/D del P. di F. vigente



Stralcio Foglio di mappa 46 C. T.

Descrizione dell'immobile

Documentazione fotografica

Ripresa fotografica dell'ingresso

Ripresa fotografica del fronte strada

Dati catastali

L'immobile risulta così individuato al Catasto del Comune di Montefalco:

- Catasto Terreni Foglio di mappa 46 particella 115 di mq. 650 – Ente urbano
- Catasto Fabbricati Foglio di mappa 46 particella 115 - Categoria B/5 - Rendita € 524,20

Sintetica descrizione della tipologia dell'immobile

L'immobile, già adibito a scuola elementare attualmente dismesso, è ubicato al centro della frazione di Turrita, inserito in un tessuto urbanistico consolidato caratterizzato da edifici residenziali di piccole e medie dimensioni. La sua realizzazione risale agli anni sessanta e quindi non si è reso necessario alcun titolo abilitativo; per quanto concerne l'uso trova applicazione il disposto dell'art. 137, co. 6, l. r. 1/2015. Si sviluppa su un unico livello fuori terra ed è composto da due aule, un ripostiglio, un corridoio, i servizi igienici ed un portico ed ha una superficie di circa 150 mq..

Al fabbricato, che confina con la viabilità comunale ed altri fabbricati, è annessa una corte esterna totalmente recintata; lo stesso, valutato nella sua globalità, può considerarsi in discrete condizioni strutturali e manutentive.

Disciplina edilizia e urbanistica applicabili

L'immobile ricade in una «*Zona per attrezzature e servizi d'interesse collettivo*» ed è classificato come «*F1 – Attrezzature scolastiche*». Tale classificazione non costituisce impedimento all'utilizzazione da parte di soggetti diversi dalla P. A.; ciò in quanto trattandosi di attrezzatura dismessa trova applicazione quanto disposto dall'art. 25, co. 4, delle NTA del P. di F. che rimanda al disposto dell'art. 44, co. 2, l. r. 1/2004 come sostituito dall'art. 59, co. 2, lett. a), l. r. 1/2015. Sono quindi consentiti tutti gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente nonché l'inserimento di nuove destinazioni d'uso compatibili – sotto il profilo igienico-sanitario, ambientale e di sicurezza – con gli edifici circostanti.

Restano ferme le disposizioni prevalenti, anche ai fini procedimentali e di quantificazione dei parametri edilizi, di cui alla normativa di settore in relazione alla tipologia d'intervento e/o delle categorie funzionali da insediare.

La zona non risulta soggetta a vincoli che possano limitare o condizionare gli interventi edilizi ammessi, fatta eccezione per quello sismico che interessa l'intero territorio comunale.

Limitazioni, condizioni o prescrizioni applicabili all'immobile ante o post vendita

A seguito della dismissione come scuola elementare, l'edificio è stato utilizzato dalle associazioni "Quartiere San Bartolomeo" e "Acum".

Sarà cura dell'Ente predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in caso di assegnazione. In tale caso, inoltre, sarà stabilito nell'atto di vendita il termine breve entro il quale saranno rimossi eventuali arredi o suppellettili che ancora fossero presenti.

L'acquirente dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla variazione catastale fermo restando, ai fini dell'uso, quanto stabilito dal comma 6 dell'art. 137 della l. r. 1/2015 in materia impiantistica.

Prezzo base ..... **€ 88.000,00** (euro ottantottomila/00), oltre oneri ed imposte se dovuti.

Deposito cauzionale ..... **€ 8.800,00** (euro ottomila ottocento/00).

Per una più articolata descrizione dell'immobile in vendita e per ogni dettaglio tecnico, ivi comprese le planimetrie, occorre riferirsi agli atti depositati presso l'Area Tecnica del Comune di Montefalco.

É fatto obbligo ai partecipanti di prendere visione dell'immobile posto in vendita prima della scadenza per la presentazione dell'offerta; di ciò verrà redatto verbale di sopralluogo sottoscritto dalle parti, previo appuntamento da concordare con la Responsabile dell'Area Tecnica – Comune di Montefalco – Piazza del Comune,22 - 1° piano – tel. 0742.616139 – 0742.616140.

CONDIZIONI E MODALITÀ DI VENDITA

1. STATO DEI BENI

L'immobile oggetto del presente avviso viene venduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto nel quale si trova al momento dell'approvazione dell'avviso medesimo.

2. SCELTA DEL CONTRAENTE

La vendita avviene con procedura di pubblico incanto, da esperirsi per mezzo di offerte segrete da confrontare con il prezzo base *ex* articolo 73, co. 1, lett. c), del R. D. 23/05/1924, n. 827.

Alla gara per il pubblico incanto può partecipare chiunque vi abbia interesse e risulti in possesso della piena capacità di agire.

Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso di una sola offerta ritenuta valida.

L'aggiudicatario sarà il soggetto che avrà presentato, in rapporto al prezzo base, l'offerta economica più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.

3. COMMISSIONE DI GARA

La Commissione preposta alla valutazione delle offerte ed all'eventuale aggiudicazione provvisoria sarà nominata in base al disposto dell'articolo 28 del "*Regolamento comunale per la disciplina dei contratti*" come novellato con D.C.C. 26/03/2002, n. 12.

4. PUBBLICITÀ

Il testo dell'avviso viene pubblicato all'Albo Pretorio *on line* del Comune di Montefalco ed inserito sul sito Internet dell'Ente. L'Amministrazione si riserva la facoltà di pubblicizzare ulteriormente l'esperimento di vendita in forme e modi compatibili con lo svolgersi della procedura ad evidenza pubblica; in tali casi le spese sono a carico del soggetto aggiudicatario come stabilito dal vigente Regolamento.

5. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

I soggetti interessati a partecipare alla vendita di cui al presente avviso, dovranno far pervenire il plico, sigillato, integro e controfirmato sui lembi di chiusura, contenente al suo interno due buste, a loro volta chiuse, integre e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti la dicitura rispettivamente:

- «***Busta A – Documentazione***» che deve contenere, **a pena di esclusione**, i seguenti documenti:
  1 Istanza di partecipazione in bollo (€ 16,00) contenente dichiarazione, redatta su modello predisposto dall'Amministrazione – pubblicato unitamente al presente avviso – compilata in ogni sua parte, in forma leggibile, datata e sottoscritta dal richiedente, se persona fisica, o dal titolare della ditta individuale o dal legale rappresentante della società, corredata, a pena di esclusione, da fotocopia di un documento di riconoscimento, in corso di validità, del sottoscrittore e resa ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, con la quale lo stesso dichiari:
  di partecipare come: ☐ Persona fisica ☐ Persona giuridica
  1.a) Per le persone fisiche:
  ☐ di partecipare per l'immobile n. 5;
  ovvero nel caso intenda partecipare a più di una vendita

- ☐ di partecipare per gli immobili n. _____ / n. _____ / n. _____;
- ☐ di trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili;
- ☐ di non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione né di avere procedure pendenti con la stessa;
- ☐ di non trovarsi nella condizione di interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati.

1.b) **<u>Per le persone giuridiche</u>** (ditte individuali o per le società)

- ☐ di partecipare per l'immobile n. 5;

ovvero nel caso intenda partecipare a più di una vendita

- ☐ di partecipare per gli immobili n. _____ / n. _____ / n. _____;
- ☐ riportare esatta ragione sociale, data e numero di iscrizione alla Camera di Commercio I. A.;
- ☐ che la ditta/società non si trova in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata, ovvero che non sia in corso un procedimento per la dichiarazione di tali condizioni.
- ☐ di non trovarsi nella condizione prevista dal D. Lgs. n. 231/2001 – Divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

2) Originale del versamento della cauzione provvisoria pari ad € 8.800,00 (euro ottomila ottocento/00) costituita da quietanza di versamento alla Tesoreria Comunale, Monte dei Paschi di Siena in Via C. Battisti, 17 – Foligno, ovvero ricevuta di bonifico bancario sul codice IBAN: IT92K0103021700000002551845 con causale di versamento "*Cauzione provvisoria avviso pubblico per la vendita di immobile – Immobile n. 5*";

NOTA *Nel caso di partecipazione alla gara per più di un immobile la cauzione dovrà essere versata con riferimento a ciascuno di essi per l'importo corrispondente rilevabile dallo specifico avviso.*

L'importo della cauzione versata:

- <u>da parte del soggetto aggiudicatario</u>:
  1. rimarrà vincolato fino alla sottoscrizione del contratto di vendita da parte dello stesso soggetto;
  2. verrà introitato quale acconto del prezzo di vendita;
  3. verrà introitato a titolo di penale qualora il soggetto aggiudicatario rinunci all'assegnazione e/o non si presenti alla stipula del contratto nel termine stabilito nella relativa comunicazione;
- <u>da parte degli altri concorrenti</u>:
  ai soggetti che avranno presentato l'offerta senza essere dichiarati aggiudicatari o non ammessi alla gara, verrà rilasciata, al momento dell'aggiudicazione definitiva della gara, dichiarazione di svincolo del o dei depositi cauzionali eseguiti.

3) Procura speciale in originale o copia autentica (ove occorra).

- «***Busta B – Offerta economica***» contenente l'offerta in bollo (€. 16,00) datata e sottoscritta, in forma leggibile, dal partecipante o dal legale rappresentante della società, con l'indicazione – in cifre e in lettere – del prezzo offerto. Tale offerta deve essere contenuta- <u>a pena esclusione</u> - in una busta chiusa, perfettamente integra, e controfirmata sui lembi di chiusura, con all'esterno l'indicazione "**Offerta economica – Immobile n. 5**".

NOTA	*Nel caso di partecipazione alla gara per più di un immobile, dovrà essere allegata una busta per ciascuno di essi con la relativa individuazione.*

Detta busta non dovrà contenere al suo interno alcun altro documento.

Le offerte dovranno presentare un aumento non inferiore ad €. 1.000,00 (euro mille/00). **Non sono ammesse offerte pari al prezzo base o in diminuzione dello stesso**.

Nel caso di discordanza tra l'indicazione del prezzo offerto in cifre e in lettere, sarà valida quella più conveniente per il Comune di Montefalco.

In caso di offerte uguali l'aggiudicazione verrà disposta mediante sorteggio in conformità a quanto previsto dal vigente regolamento.

É fatto salvo l'eventuale diritto di prelazione da riconoscersi ai soggetti aventi titolo, da esercitarsi nei modi e nei termini di legge.

Saranno escluse le offerte presentate in modo diverso e/o le offerte espresse in modo condizionato o indeterminato.

Il plico, chiuso, integro, contenente le buste A e B, controfirmato sui lembi di chiusura, deve recare all'esterno – oltre all'intestazione ed all'indirizzo del mittente – la seguente dicitura:

"ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE – IMMOBILE N. 5 - GARA DEL 2 NOVEMBRE 2020 - ORE 11,00 - NON APRIRE"

Detto plico dovrà essere indirizzato a «*Comune di Montefalco – Piazza del Comune, 22 – 06036 – Montefalco (PG)*»" a mezzo servizio postale ovvero mediante servizi privati di recapito postale ovvero mediante recapito a mano all'Ufficio protocollo del Comune di Montefalco – Palazzo Comunale, piano terra, entro e non oltre le

Ore **13.30** del giorno **mercoledì 28 ottobre 2020**

Detto termine è perentorio oltre il quale le offerte non saranno accettate e non sarà più possibile partecipare alla gara.

Oltre detto termine non sarà ritenuta valida nessuna domanda, anche se sostitutiva, aggiuntiva o integrativa di altra precedente, fatte.

È facoltà insindacabile dell'Amministrazione comunale disporre in ordine ad eventuale proroga del termine del che sarà data adeguata pubblicità.

Per il termine di pervenimento farà fede il timbro apposto all'arrivo dall'Ufficio Protocollo (Sede municipale - Piazza del Comune – piano terra) o dal SUAPE (Sede municipale – Piazza del Comune, 22 – 1° piano).

L'amministrazione non si assume responsabilità per il mancato o ritardato recapito del plico, qualunque sia la causa che lo abbia determinato e che rimane, quindi, ad esclusivo rischio dei mittenti.

Non saranno ammesse alla gara le offerte risultanti incomplete o irregolari rispetto a quanto richiesto e indicato nel presente avviso.

6. ALTRE INFORMAZIONI

6.a Sono ammesse offerte per procura speciale, che dovrà essere redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, da allegare in originale o in copia autentica; in tal caso le dichiarazioni di cui al punto 1) della Sezione 5 "*Modalità di partecipazione*", devono essere rese relativamente al delegante.

6.b Sono ammesse offerte cumulative da parte di due o più soggetti; in tale ipotesi la dichiarazione di cui al punto 1) della Sezione 5 "*Modalità di partecipazione*" e l'offerta, dovranno essere sottoscritte da ogni soggetto partecipante e l'alienazione avverrà in comunione indivisa in favore degli aggiudicatari.

6.c Sono ammesse offerte per persona da nominare secondo le modalità di cui all'art. 81 del R. D. 827/1924; in tal caso l'offerente per persona da nominare, oltre a possedere i requisiti necessari per essere ammesso alla gara, e quindi aver sottoscritto la dichiarazione di cui al punto 1) della Sezione 5 "*Modalità di partecipazione*" ed aver effettuato il deposito cauzionale a proprio nome, dovrà specificare nell'istanza di volersi avvalere di tale facoltà. Qualora risulti aggiudicatario, dovrà dichiarare, in sede di gara, e comunque entro 3 (tre) giorni dalla stessa, o qualora non sia presente alla stessa entro tre giorni dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione provvisoria, la persona per la quale ha agito e sarà sempre garante e solidale con la medesima. La persona dichiarata dovrà presentarsi presso l'Area amministrativa del Comune di Montefalco entro il medesimo termine per accettare e firmare la dichiarazione. Qualora l'offerente nomini persona incapace a contrarre, o la persona dichiarata non accetti e non sottoscriva la dichiarazione, sarà considerato egli stesso aggiudicatario a tutti gli effetti legali.

6.d Si procederà alla vendita del compendio immobiliare a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutti gli annessi e connessi, servitù attive e passive apparenti e non apparenti, oneri, pertinenze, accessori, accessioni, diritti, nulla escluso o eccettuato.

6.e Eventuali riconfinazioni catastali, se ed in quanto necessarie, nonché le spese per eventuali frazionamenti come risultanti dal presente avviso e quelle contrattuali, inerenti e conseguenti, saranno a carico dell'aggiudicatario.

6.f Le dichiarazioni rese in sede di gara, saranno verificate in capo all'aggiudicatario provvisorio mediante idonea certificazione.

6.g Mentre l'aggiudicazione è immediatamente impegnativa per il soggetto aggiudicatario, essa non costituisce la conclusione del contratto che sarà stipulato per atto pubblico a spese dell'aggiudicatario solo dopo la definitiva aggiudicazione con determinazione dirigenziale e l'acquisizione dei documenti atti a garantire la capacità a contrattare dell'aggiudicatario.

6.h L'atto pubblico di trasferimento dovrà essere, comunque, stipulato entro 90 (novanta) giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva salvo proroga concedibile esclusivamente per:

1. sopravvenute esigenze dell'Amministrazione, tempestivamente e debitamente comunicate dall'aggiudicatario;
2. sussistenza di ulteriori oggettive cause di forza maggiore eccedenti la normale prevedibilità ed evitabilità, idoneamente documentate a cura dell'aggiudicatario.

6.i Nel caso in cui le verifiche sulle dichiarazioni rese diano esito negativo ovvero in cui l'aggiudicatario rinunci all'acquisto o non si presenti alla stipula dell'atto nel termine posto, la cauzione sarà introitata a titolo di penale.

6.l L'atto sarà rogato da notaio incaricato dall'aggiudicatario sul quale graveranno le spese d'atto, fiscali e conseguenti. Non sarà possibile la stipula dell'atto a rogito del Segretario comunale.

6.m Per ogni controversia che dovesse insorgere con l'aggiudicatario in relazione all'alienazione è competente il Foro di Spoleto.

7. AVVERTENZE

7.a Non si darà corso all'apertura del plico che non risulti pervenuto entro il termine fissato o sul quale non sia apposta la scritta relativa all'oggetto dell'offerta o non sia perfettamente integro e controfirmato sui lembi di chiusura.

7.b Non sarà ammessa alla gara l'offerta nel caso in cui manchi o risulti incompleto od irregolare alcuno dei documenti richiesti o siano omesse nella dichiarazione di cui al punto 1) della Sezione 5 "*Modalità di partecipazione*", le indicazioni e le attestazioni ivi previste. Determina parimenti l'esclusione dalla gara, il fatto che l'offerta non sia contenuta in apposita busta perfettamente chiusa, integra e controfirmata sui lembi di chiusura e recante la dicitura "*Offerta economica – Immobile n. 5*". In tal caso l'offerta resta integra e, debitamente controfirmata dal Presidente, rimane acquisita agli atti di gara.

7.c L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà insindacabile di non far luogo alla gara stessa o di prorogarne la data, dandone comunque comunicazione ai concorrenti, senza che gli stessi possano accampare alcune pretese al riguardo.

7.d La documentazione non in regola con l'imposta di bollo, sarà regolarizzata ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 30/12/1982, n. 955 e successive modifiche ed integrazioni.

7.e Ai sensi dell'art. 22, co. 6, D. lgs. 10/08/2018, n. 101, e dell'art. 13 del Reg. UE n. 2016/679 del 27/04/2016, in ordine al procedimento instaurato con il presente bando, si informa che:

- i dati richiesti sono raccolti al fine della procedura di vendita per pubblico incanto e le modalità di trattamento afferiscono la verifica dell'idoneità dei concorrenti;
- conformemente alla vigente disciplina legislativa, il conferimento dei dati richiesti sia per la partecipazione alla gara sia ai fini della stipulazione del contratto, si configura come onere del concorrente pena l'esclusione dalla gara o la decadenza dell'aggiudicazione;
- i soggetti o le categorie di soggetti a cui i dati possono essere comunicati sono: il personale dell'Amministrazione comunale coinvolto nel procedimento per ragioni di servizio; i concorrenti che partecipano alla seduta pubblica di gara; gli altri soggetti aventi titolo ai sensi della legge n. 241/90 e del D.lgs. 267/2000.
- i diritti spettanti all'interessato *ex* articolo 7 del D. lgs. 196 del 30/06/2003 si intendono riferiti alle corrispondenti disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679 e a quelle introdotte o modificate dal D. lgs. 101/2018, in quanto compatibili.

8. SVOLGIMENTO DELLA GARA

La gara per il pubblico incanto si terrà il giorno

2 novembre 2020 alle ore 11:00

presso la sede del Comune di Montefalco – Piazza del Comune, 22 – Area Tecnica (1° piano).

La Commissione di gara, appositamente nominata, provvederà per ciascun immobile all'apertura dei plichi regolarmente pervenuti e alla verifica della regolarità della documentazione in essi contenuta.

9. VISIONE DELLA DOCUMENTAZIONE DI GARA

Il testo integrale dell'avviso, oltre ad essere pubblicato nell'Albo Pretorio *on line* e nel sito internet del Comune di Montefalco nella sezione "*Amministrazione trasparente>Beni immobili e gestione patrimonio*" «*http://www.comune.montefalco.pg.it/pagine/beni-immobili-e-gestione-patrimonio*» è disponibile –

con l'eventuale documentazione tecnico-amministrativa di carattere generale o specifico – presso il Servizio edilizia dell'Area Tecnica – Piazza del Comune, 22 – 1° piano – tel. 0742.616139 – 0742.616140.

La documentazione tecnica completa, ivi comprese le planimetrie, potrà essere richiesta al medesimo ufficio comunale previo pagamento dei diritti di copia e segreteria.

La visione della documentazione tecnica relativa al compendio posto in vendita potrà essere effettuata il lunedì, mercoledì e venerdì dalle 10.00 alle 13.00; il giovedì al pomeriggio dalle ore 15.30 alle 17.30.

Negli stessi giorni ed orari potranno essere concordati gli appuntamenti **per la presa visione dell'immobile che è obbligatoria**.

dalla Residenza municipale 28/09/2020

La Responsabile
Area Tecnica
dott. ing. Silvia Borasso