

AVVISO PUBBLICO DI VENDITA MEDIANTE TRATTATIVA PRIVATA DI BENI IMMOBILI COMUNALI

SI AVVISA

che a seguito dell'avvenuta diserzione di n. 2 procedure di pubblico incanto, il Comune di Macerata intende vendere mediante trattativa privata, i seguenti immobili inseriti nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari approvato quale allegato al bilancio di previsione 2012 e pluriennale 2012/2014 con delibera consiliare n. 103 del 2 luglio 2012.

Determina a contrattare del Dirigente dei Servizi Tecnici n.852/164 del 21/12/2012

DESCRIZIONE DEI LOTTI:

LOTTO N. 1

Denominazione immobile:	Stabile ex scuola Contrada Rotacupa		
Ubicazione:	Contrada Rotacupa		
Identificazione catastale:	<i>Foglio</i> 54	<i>Particella</i> 49	<i>Subalterno</i> 4-5
Destinazione urbanistica Verifica interesse culturale (art. 12 D.Lgs. n.42/2004) :	effettuata <i>49 = zona residenziale di completamento. Art. 18, sottozona 2 della NTA del PRG.</i> <i>49 porz = è riportato elemento botanico vegetazionale; vegetazione ripariale. Art.51 della NTA del PRG.</i>		
Consistenza:	L'edificio, distinto al catasto fabbricati al foglio 54 p.la 49 sub 4-5 è ubicato a margine della strada comunale di Rotacupa a ridosso del canale-vallato le cui acque a suo tempo venivano utilizzate per il funzionamento del mulino. Trattasi di un vecchio edificio in muratura già utilizzato come scuola rurale e mulino in pessimo stato di conservazione ed in disuso da molti anni. È costituito da un corpo di fabbrica principale della superficie lorda di mq.260 circa pari a circa 220 mq. netti.		

Gli interventi edilizi da eseguire sono sottoposti al versamento del contributo di costruzione ai sensi dell'art.16 del DPR n° 380/2001, se dovuto.

A titolo indicativo, si ricorda che l'ultimo prezzo fissato a base d'asta era fissato in €93.150,00 NON SOGGETTO AD IVA.

LOTTO N. 2

Denominazione immobile:	Stabile ex scuola elementare Contrada Lornano
Ubicazione:	Via Galileo Galilei, 20

Identificazione catastale:	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>
	87	1	1-2
	87	40 (area urbana di mq.920)	--
Destinazione urbanistica	<i>attuale: 40 – 1 = zona agricola di salvaguardia paesistico ambientale. Art. 28 della NTA del PRG.</i>		
	<i>Proposta di variante: 40 - 1 = zona residenziale di completamento, sottozona 2. Art. 18 della NTA del PRG.</i>		
Verifica interesse culturale <i>(art. 12 D.Lgs. n.42/2004) :</i>	Da effettuare. La stipula del contratto è condizionata all'esito negativo della verifica		
Consistenza:	L'edificio ha una superficie complessiva di circa 260 mq a lordo dei muri esterni e divisori (complessivamente circa 220 mq netti) Si sviluppa su due piani .All' interno del fabbricato sono stati ricavati tre appartamenti con ingressi autonomi di cui: - al piano terra: due abitazioni rispettivamente di mq 61,19 e mq 58,18 ; - al piano primo: una abitazione di mq 84,27 con terrazzo di mq 44,50 La struttura portante è in muratura con orizzontamenti in acciaio-laterizio.		

L'immobile è stato dichiarato inagibile con ordinanza del Dirigente Servizio LL.PP., n. 292 del 26.11.2008

Gli interventi edilizi da eseguire sono sottoposti al versamento del contributo di costruzione ai sensi dell'art.16 del DPR n° 380/2001, se dovuto.

A titolo indicativo, si ricorda che l'ultimo prezzo fissato a base d'asta era fissato in €163.620,00 (centosessantatremilaseicentoventi/00), NON SOGGETTO AD IVA.

LOTTO N. 5

Denominazione immobile:	Stabile via Crispi/vicolo Cassini						
Ubicazione:	via Crispi 65-67-69 / vicolo Cassini 56						
Identificazione catastale:	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Subalterno</i>				
	67	686	1-2				
		687	1-2				
		688	1-2-3				
Destinazione urbanistica	686 – 687 – 688 = Zona di recupero del Centro Storico, di progetto, denominato ZCS. Art. 4 della NTA del PRG 686 – 687 – 688 = Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica esistente denominato prCS. Art. 5 – 6 della NTA del PRG.						
Consistenza:	Lo stabile è identificato al Catasto Fabbricati al foglio n. 67 come dal seguente prospetto						
	Particella	Sub	Indirizzo	Piano	Categoria	Classe	Consistenza
	686	1	Via Crispi 69	Terra	C/2	1	62 mq

	688	1	Via Crispi 65	Terra			
	686	2	Via Crispi 69	Primo	A/4	6	4 vani
	687	2	Via Crispi 67	Primo			
	688	3	Via Crispi 65	Primo			
	688	2	V.lo Cassini 56	Terra	A/5	4	3 vani

Gli interventi edilizi da eseguire sono sottoposti al versamento del contributo di costruzione ai sensi dell'art.16 del DPR n° 380/2001, se dovuto.

A titolo indicativo, si ricorda che l'ultimo prezzo fissato a base d'asta era fissato in €163.620,00 (centosessantatremilaseicentoventi/00), NON SOGGETTO AD IVA.

PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

Gli immobili, per i quali non vi sono aventi diritto a prelazione legale o convenzionale sono venduti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come posseduti e detenuti dal Comune di Macerata, con tutto quanto ad essi accessorio inerente e relativo, nulla escluso ed eccettuato, adiacenze e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Gli immobili sono liberi da ipoteche, vincoli e privilegi, trascrizioni pregiudizievoli, diritti di terzi in genere e verranno consegnati successivamente alla stipula del contratto pubblico di alienazione.

E' posto a carico dell'acquirente l'onere dell'eventuale sgombero (interno ed esterno) degli immobili da mobili e suppellettili varie.

Essendo la vendita fatta a corpo nessuna contestazione, riserva o azione per lesione, potrà essere avanzata dai partecipanti, nella indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenze, e per qualunque differenza tra l'effettiva consistenza degli immobili rispetto a quella risultante dalla documentazione catastale.

La responsabilità del Comune è limitata ai soli casi dell'evizione che privi l'acquirente in tutto o in parte del bene acquistato, nel qual caso il compenso spettante al compratore sarà limitato al puro rimborso del prezzo corrisposto. Ove la evizione fosse parziale, il compratore non avrà diritto che al rimborso della quota di prezzo corrispondente alla parte evitta, escluso qualsiasi altro maggiore od accessorio compenso.

L'immobile di cui al lotto n.1 è stato già sottoposto a verifica di interesse culturale, ex art. 12 del codice dei beni culturali e del paesaggio, D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, con esito negativo ed è pertanto liberamente alienabile.

Per i lotti nn. 2 e 5 la stipula del contratto è vincolata all'esito della verifica di interesse culturale di cui all'art. 12 del D.Lgs. n. 42/2004).

Il prezzo, detratto quanto versato a titolo di acconto sul prezzo, deve essere corrisposto in unica soluzione all'atto della stipula del contratto di alienazione.

Sono a totale carico dell'acquirente le spese contrattuali (bolli, registrazione, trascrizione, etc.) relative alla stipula dell'atto pubblico.

Qualora l'aggiudicatario non si presenti all'ora che gli verrà comunicata per la stipula del contratto o non abbia proceduto al versamento del prezzo sarà considerato rinunciatario e decadrà automaticamente dall'aggiudicazione mediante semplice comunicazione scritta senza bisogno di messa in mora. L'Amministrazione procederà all'incameramento della cauzione - presentato a garanzia della serietà dell'offerta, fatta salva l'azione di risarcimento per il maggior danno subito ed ogni altra azione a tutela dei propri interessi.

Si intendono inoltre poste a carico del rinunciatario tutte le maggiori spese che l'Amministrazione dovesse eventualmente sostenere a seguito della rinuncia.

Il trasferimento della proprietà dell'immobile avviene all'atto della stipula del contratto di alienazione a rogito di notaio di fiducia scelto dall'aggiudicatario.

Il presente documento, l'avviso pubblico di vendita, i modelli di domanda di partecipazione e di offerta e la documentazione tecnica relativa allo stato dell'immobile e sua consistenza (stralcio cartografico, visure e planimetrie catastali, documentazione fotografica risalente alla data di dichiarata inagibilità dell'immobile di cui al lotto n.2- 26/11/2008-, rilievo rinvenuto agli atti del Servizio LLPP), sono consultabili presso il

Servizio del Segretario Generale, Piazza della Libertà n.3, (0733/256267) e presso il Servizio Servizi tecnici v.le Trieste 24 ai numeri 0733/256419-0733/256256 - a cui potranno essere richiesti **ulteriori informazioni e chiarimenti**.

CONDIZIONI PER LA PARTECIPAZIONE

Sono ammessi a partecipare alla trattativa privata persone fisiche, giuridiche, soggetti appositamente raggruppati in possesso dei seguenti requisiti:

- insussistenza di provvedimenti di interdizione, inabilitazione e, se assoggettabili a tali procedure, sentenze di fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo, ovvero di procedimenti in corso per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- non aver riportato condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la P.A.
- inesistenza di sentenza di condanna, passata in giudicato, o di decreto penale di condanna divenuto irrevocabile oppure di sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per gravi reati in danno dello Stato o della comunità;
- l'inesistenza di condanna con sentenza passata in giudicato o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per uno o più reati di partecipazione ad un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio quale definiti dagli atti comunitari citati dall'art. 45, paragrafo 1, direttiva CE 2004/18.
- che nei propri confronti non è pendente un procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione o di una delle cause ostative di cui al D.Lgs.159/2011;

In caso di imprese:

- iscrizione al registro delle imprese della C.C.I.A.A. territorialmente competente, con indicazione del numero di iscrizione, della forma giuridica, dell'oggetto sociale, della durata della ditta e del /dei nominativo/i delle persone che hanno la capacità di rappresentarla legalmente.

In caso di raggruppamento di più soggetti, i requisiti debbono essere posseduti da ciascun soggetto offerente.

Gli interessati alla trattativa dovranno far pervenire al Comune, ufficio protocollo, viale Trieste, 24 entro le **ore 13.00 del giorno 26/02/2013** (a tal fine fa fede il timbro d'arrivo apposto dall'ufficio Protocollo), a mano, a mezzo di corriere privato o per mezzo dell'Ente Poste Italiane, mediante raccomandata o posta celere, un PLICO sigillato recante l'indicazione del mittente e la dicitura: "**OFFERTA DI ACQUISTO DELL'IMMOBILE/I- LOTTO N/NN.....**", contenente quanto segue:

a) DICHIARAZIONE DI OFFERTA, in lingua italiana, redatta in carta semplice (vedi modello allegato), contenente l'indicazione in cifre e lettere del prezzo offerto

A titolo indicativo, si ricorda che l'ultimo prezzo fissato a base d'asta NON SOGGETTO AD IVA era fissato in:

€. 93.150,00 (Lotto n.1)

€. 163.620,00 (Lotto n.2)

€. 94.770,00 (Lotto n.5)

L'Amministrazione si riserva di valutare l'idoneità dell'offerta rispetto al bene oggetto della vendita..

L'offerente dovrà indicare le proprie generalità e debitamente sottoscrivere l'offerta con firma leggibile e per esteso. In caso di offerta proveniente da più soggetti raggruppati, questa sarà sottoscritta da tutti i soggetti offerenti che si intenderanno solidalmente obbligati; in caso di offerta proveniente da società, la stessa dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante.

Sono ammesse offerte per procura e per persona da nominare alle condizioni e nei termini di cui all'art. 81 del R.D. 827/1924.

La procura deve essere speciale, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

La dichiarazione di offerta, **distintamente per ciascun lotto**, dovrà, a pena di esclusione, essere contenuta in apposita busta chiusa e sigillata, recante la dicitura: **“OFFERTA ECONOMICA LOTTO N. _____”**. Tale busta contenente l’offerta economica, nella quale non dovrà essere accluso altro, dovrà essere inserita nel plico di cui sopra contenente i seguenti documenti:

b) DOMANDA DI PARTECIPAZIONE (unica per tutti i lotti) in carta libera con i contenuti di cui all’allegato **“Modello di domanda”**, sottoscritta dal concorrente o legale rappresentante del soggetto offerente o, in caso di raggruppamento, da tutti i soggetti offerenti ed accompagnata, a pena di esclusione, da copia di valido documento d’identità dei sottoscrittori.

Qualora l’offerente singolo sia coniugato, occorre indicare il regime patrimoniale scelto dai coniugi: comunione legale o separazione dei beni.

Nella domanda di partecipazione dovrà essere specificatamente indicato:

- di essere a piena conoscenza ed accettare senza riserve tutte le condizioni e le modalità riportate nei documenti a base di gara di cui si accettano tutte le condizioni;
- di aver preso visione di tutti gli atti concernenti la consistenza, lo stato dell’immobile, con particolare riguardo al profilo urbanistico-edilizio ed allo stato di inagibilità (per il lotto n.2, dichiarato con ordinanza del Dirigente del Servizio LL.PP.n 292 del 26/11/2008), e di accettarlo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
- di avere tenuto conto, nella formulazione dell’offerta, delle condizioni ed oneri indicati nei documenti a base di gara di cui si accettano tutte le condizioni di impegnarsi ad assumere tutte le spese relative alla stipula del contratto;
- in caso di raggruppamento, dovrà essere indicata la quota parte di ciascuno nella comunione, se non verrà indicata la quota percentuale di partecipazione i soggetti dichiaranti si considereranno solidalmente obbligati in parti uguali.

In caso di società, qualora ai sensi dello Statuto occorra la deliberazione dell’organo statutariamente competente, si dovrà allegare copia autentica della deliberazione stessa.

In caso di offerta presentata dal procuratore deve essere allegata la procura in originale o in copia autentica.

Le persone fisiche e giuridiche non italiane, residenti o stabilite in paesi esteri, dovranno produrre documentazione conforme alle normative vigenti nei diversi Paesi, idonea a dimostrare il possesso di tutti i requisiti richiesti per la partecipazione alla trattativa.

c) PRESENTAZIONE, a garanzia della serietà dell’offerta e della sottoscrizione del contratto, di:

- **ASSEGNO CIRCOLARE** intestato al Comune di Macerata,

OPPURE

- **RICEVUTA DEL DEPOSITO CAUZIONALE** effettuato presso la Tesoreria comunale a favore del Comune di Macerata,

della somma di:

LOTTO N. 1: € 2.863,00 (duemilaottocentosessantatré/00), Nell’importo sono inclusi € 1.000,00 a titolo di acconto per le spese contrattuali;

LOTTO N. 2: € 4.272,00 (quattromiladuecentosettantadue/00), Nell’importo sono inclusi € 1.000,00 a titolo di acconto per le spese contrattuali;

LOTTO N.5: € 2.895,00 (duemilaottocentonovantacinque/00), Nell’importo sono inclusi € 1.000,00 a titolo di acconto per le spese contrattuali;

Tale assegno/ricevuta di deposito cauzionale (non fruttifero), avente natura di caparra confirmatoria ai sensi dell’art. 1385 c.c., sarà trattenuto dall’ente ed incamerato a titolo di acconto sul prezzo di aggiudicazione e pagamento delle spese contrattuali. Nel caso in cui l’aggiudicatario non risulti in possesso dei requisiti richiesti per la partecipazione alla trattativa, non versi il saldo del prezzo all’atto della stipula, rifiuti di sottoscrivere il contratto o non si presenti alla stipula, tale assegno o deposito sarà incamerato dal Comune a titolo di penale.

Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

Oltre detto termine non sarà accettata alcuna offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva di offerta precedente e non sarà consentita in sede di gara la presentazione di altre offerte, neppure quelle a miglioramento dell'offerta più vantaggiosa ottenuta.

Non saranno presi in considerazione i plichi che non risulteranno pervenuti entro le **ORE 13.00 DEL GIORNO 26/02/2013** (a tal fine fa fede il timbro apposto dall'Ufficio Protocollo del Comune), con le modalità previste nel presente avviso o sui quali non sia stata apposta l'indicazione dell'oggetto, oppure l'indirizzo del mittente.

L'aggiudicazione ha effetti obbligatori e vincolanti per l'aggiudicatario, mentre il Comune resta obbligato solo con la stipula del contratto.

I partecipanti alla presente procedura ad eccezione dell'aggiudicatario provvisorio e del secondo classificato, avranno titolo a chiedere all'Amministrazione comunale la restituzione dell'assegno o lo svincolo del deposito, nonché la restituzione della documentazione prodotta in tale sede.

L'aggiudicazione definitiva resta subordinata alla verifica positiva del possesso dei requisiti richiesti per la partecipazione alla trattativa, che verrà effettuata acquisendo i corrispondenti documenti ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. 445/2000 e non equivale a nessun effetto alla stipula del contratto (art. 88 R.D. 23-05.1924 N. 827).

Qualora tale verifica dia esito negativo, l'Amministrazione comunale procede all'esclusione del concorrente, all'incameramento dell'assegno circolare o del deposito cauzionale, con facoltà di procedere all'aggiudicazione provvisoria nei confronti dell'offerente collocatosi nella graduatoria di merito nella posizione immediatamente successiva, con le conseguenze di legge.

Per i lotti nn. 2 e 5 la stipula del contratto è subordinata all'esito negativo della verifica di interesse culturale di cui all'art. 12 del D.Lgs. n. 42/2004.

Si rammenta che in caso di aggiudicazione al coniuge in comunione legale dei beni che voglia escludere l'acquisto dell'immobile dalla comunione, alla stipula del contratto dovrà intervenire l'altro coniuge per la dichiarazione di esclusione di cui all'art.179 c.c.

Ai sensi del D.Lgs 196/03 "codice in materia di protezione dei dati personali", i dati forniti dai soggetti partecipanti sono trattati per le finalità connesse alla presente gara e per l'eventuale successiva stipula del contratto, il loro conferimento è obbligatorio per coloro che vogliono partecipare alla gara e l'ambito di diffusione dei dati medesimi è quello definito dalla legge 241/90.

Per chiarimenti, gli interessati potranno rivolgersi nelle ore d'ufficio al Servizio del Segretario Generale tel. 0733/256349-267-oppure al Servizio Servizi tecnici in v.le Trieste n.24, tel. 0733/256419- 0733/256256-

Macerata 05/02/2013

**IL SEGRETARIO GENERALE E
DIRIGENTE AD INTERIM DEI SERVIZI TECNICI
(Dott. Antonio Le Donne)**