



COMUNE DI PORTOFERRAIO
Provincia di Livorno
AREA 3

Sede Municipale Via Garibaldi - 57037 PORTOFERRAIO - Tel. 0565/937111 - Fax 916391 - Cod. fisc. 82001370491

BANDO

PER L'ALIENAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA'
DEL COMUNE DI PORTOFERRAIO

IL DIRIGENTE AREA 3^

In esecuzione della Delibera Consiglio Comunale n. 26 del 27/04/2017 con la quale è stato approvato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari triennio 2017-2019, ai sensi dell'art. 58 del D.L. n.112 del 25.06.2008, convertito con Legge n.133 del 06.08.2008, e della Determina a contrattare del Dirigente Area 3° n. 280 del 27/07/2017.

RENDE NOTO

che l'Amministrazione Comunale di Portoferraio ha stabilito di procedere all'alienazione dei seguenti immobili di proprietà comunale:

1. **Palazzo Coppedè**, edificio in parte da ricostruire per circa 2500 mq., in Portoferraio Calata Italia fg. 5 particella nn. 82.
2. **Saponiera**, unità immobiliare residenziale in Schiopparello, fg. 14 particelle nn. 145 e 146, per una superficie lorda di mq. con 2500 mq. di resede.
3. **Edificio Ex Poste**, piani primo, secondo e terzo, nel centro storico di Portoferraio fg. 7 particella nn. 181; piani primo (151,98 mq.), secondo (151,98 mq.), e terzo (82,91 mq.), per un totale di mq. 386,87 oltre vano ingresso e scale al piano terra.
4. **Unità immobiliare destinata a box e ripostigli** al piano seminterrato di un edificio già di edilizia economica e popolare in Portoferraio Via Carducci/Piazza Dante, fg. 5 particella nn. 192 sub 18 per una superficie di mq. 229,00.
5. **Appartamento** al piano secondo nel palazzo denominato ex INAM ed ex casa del fascio tra Calata Mazzini e Via Guerrazzi 69 piano secondo fg. 7 particella nn. 452 Sub. 602, classificazione catastale A2 di classe 5 di 6,5 vani, consistenza riportata in visura di mq. 154.
6. **Appartamento** al piano terzo nel palazzo denominato ex INAM ed ex casa del fascio tra Calata Mazzini e Via Guerrazzi 69 piano terzo, particella nn. 452 Sub. 603, Classificazione Catastale A2 di classe 4, consistenza riportata in visura mq. 72.
7. **Appartamento** al piano terzo nel palazzo denominato ex INAM ed ex casa del fascio tra Calata Mazzini e Via Guerrazzi 69 piano terzo, fg. 7 particella nn. 452 sub. 604, classificazione catastale A2 di classe 4 di vani , consistenza riportata in visura mq. 83.

8. Appartamento al piano primo nell'edificio Porta Nuova tra Calata Mazzini e Via dell'Amore nel centro storico di Portoferraio, fg. 7 particella nn. 475 sub 3 consistenza 7,5 vani, superficie catastale 126 mq.

9. Appartamento al piano secondo nell'edificio Porta Nuova tra Calata Mazzini e Via dell'Amore nel centro storico di Portoferraio, fg. 7 particella nn. 475 sub 4 consistenza 7,5 vani, superficie catastale 131 mq.

10. Piano secondo dell'edificio dell'ex ospedale civile elbano in Via V.Hugo nel centro storico di Portoferraio, fg. 7 particella nn.613, superficie 970 mq.

DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di alienazione sono descritti nelle schede relative a ciascuno di esse.

DESTINAZIONI D'USO DELL'IMMOBILE

Le destinazioni di Piano Regolatore sono descritte nelle schede relative a ciascuno di esse.

VINCOLO DI TUTELA ART. 10 D.LGS. 42/2004

I vincoli di tutela se esistenti sono indicati nelle schede relative a ciascun immobile.

PREZZI A BASE D'ASTA

I prezzi a base d'asta sono i seguenti:

1. Palazzo Coppedè: **€ 1.400.000,00**
2. Saponiera, **€ 389.700,00**
3. Edificio Ex Poste: **€ 495.000,00**
4. Unità immobiliare destinata a box e ripostigli al piano seminterrato in Via Carducci/Piazza Dante, **€ 152.000,00**
5. Appartamento al piano secondo nel palazzo denominato ex INAM ed ex casa del fascio tra Calata Mazzini e Via Guerrazzi 69: **€ 452.760,00**
6. Appartamento al piano terzo nel palazzo denominato ex INAM ed ex casa del fascio tra Calata Mazzini e Via Guerrazzi 69: **€ 211.680,00**
7. Appartamento al piano terzo nel palazzo denominato ex INAM ed ex casa del fascio tra Calata Mazzini e Via Guerrazzi 69. **€ 260.288,00**
8. Appartamento al piano primo nell'edificio Porta Nuova tra Calata Mazzini e Via dell'Amore: **€ 229.000,00**
9. Appartamento al piano secondo nell'edificio Porta Nuova tra Calata Mazzini e Via dell'Amore: **€ 253.000,00**
10. Piano secondo dell'edificio dell'ex ospedale civile elbano in Via V.Hugo: **€ 800.000,00**

ONERI A CARICO DEI CONCORRENTI

La partecipazione alla gara di cui al presente Bando comporta l'integrale accettazione delle condizioni e clausole in esso contenute. Per la partecipazione alla gara e la presentazione dell'offerta è consigliato l'utilizzo della modulistica predisposta dal Comune ed allegata al presente Bando.

La visita dell'immobile non è obbligatoria, se richiesta va concordata, previo appuntamento da fissarsi in tempo utile, con l'Ufficio Tecnico Area 3.

La stipulazione del contratto di vendita dovrà intervenire ENTRO TRE MESI dall'aggiudicazione definitiva; tutte le spese propedeutiche al perfezionamento dell'atto di vendita quali spese per eventuali frazionamenti e/o accatastamenti, se necessari, spese contrattuali, spese di registrazione, di trascrizione e voltura nonché quant'altro occorra per la definizione della compravendita, imposte e tasse vigenti al momento della firma del contratto saranno sostenute dall'acquirente.

L'eventuale rifiuto dell'aggiudicatario ad intervenire alla stipulazione del contratto comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, nonché l'incameramento nelle casse comunali della cauzione provvisoria infruttifera prestata a garanzia dell'offerta.

SISTEMA DI AGGIUDICAZIONE

La scelta del contraente e la successiva vendita avverranno mediante ASTA PUBBLICA con la procedura del MIGLIOR PREZZO OFFERTO IN AUMENTO SUL PREZZO A BASE D'ASTA, come indicato nel presente Bando, secondo le disposizioni di cui al R.D. 23 maggio 1924 n. 827 artt. 73, lett.c) . Il prezzo potrà essere determinato anche per permuta per non oltre il 30% del valore offerto con immobili residenziali agibili assumendo come valore quello desunto dalla rendita catastale moltiplicata per 100 definita antecedentemente alla data di pubblicazione del presente bando.

Saranno escluse le offerte che non siano corredate da tutte le dichiarazioni correttamente sottoscritte e da tutte le documentazioni richieste nel Bando.

All'asta pubblica potrà partecipare chiunque vi abbia interesse e risulti in possesso della piena capacità di agire.

L'aggiudicazione avverrà anche in presenza di una sola offerta valida. Per l'alienazione dell'immobile verrà stilata apposita graduatoria degli offerenti formulata sulla base del prezzo offerto. L'immobile verrà aggiudicato al richiedente, in possesso dei requisiti di cui al presente bando di gara, che ha formulato la miglior offerta.

Ai sensi dell'art. 81 comma 4) del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, possono essere fatte offerte per conto di una terza persona con riserva di nominarla, purché l'offerente stesso abbia i requisiti necessari per essere ammesso agli incanti, ed il deposito a garanzia dell'offerta sia a lui intestato.

Qualora l'operazione di compravendita venga assistita da Società di leasing, all'atto della stipulazione del contratto l'aggiudicatario dovrà intervenire quale "utilizzatore".

Gli offerenti avranno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta, qualora entro 60 giorni dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione provvisoria, non si proceda all'aggiudicazione definitiva per fatti o cause a loro non imputabili.

CAUZIONE PROVVISORIA

A garanzia dell'offerta i concorrenti dovranno costituire un deposito cauzionale infruttifero, **pari al 5%** del valore a base d'asta di ciascun immobile mediante (in via alternativa):

- a) Versamento presso la Tesoreria Comunale (che rilascerà corrispondente ricevuta) di un assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Portoferraio – SERVIZIO DI TESORERIA – Monte dei Paschi di Siena – Agenzia di Portoferraio – codice IBAN IT 50 S 01030 70740 000000983392
- b) Costituzione di una fidejussione bancaria od assicurativa sottoscritta con una società primaria sul mercato “a revoca” senza il beneficio della preventiva escussione, con validità almeno fino a 180 giorni a decorrere dalla data fissata per l'asta pubblica.

La cauzione copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario.

Come sopra detto, la polizza fidejussoria o la fidejussione bancaria dovrà contenere l'espressa rinuncia del fidejussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale prevista dall'art. 1944 del C.C. nonché l'espressa rinuncia del fidejussore dei diritti e delle tutele di cui all'art. 1957

Entro 20 giorni dalla data di comunicazione della avvenuta aggiudicazione definitiva da parte dall'Amministrazione Comunale l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento della somma pari al 20% dell'importo offerto a pena di decadenza dall'aggiudicazione.

In caso di mancato pagamento da parte del richiedente, l'Amministrazione Comunale procederà all'aggiudicazione al richiedente che segue in graduatoria.

Ai concorrenti non risultati aggiudicatari verrà, a seguito del provvedimento di aggiudicazione definitiva, disposta la restituzione della cauzione provvisoria prestata.

PUBBLICITA'

Il testo integrale dell'avviso d'asta viene pubblicato all'Albo Pretorio Informatico della Comune di Portoferraio ed inserito sul sito internet del Comune (www.comune.portoferraio.li.it).

Inoltre viene pubblicato in estratto sul SITAT nonché su almeno un giornale di massima diffusione regionale e due di massima diffusione nazionale.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di pubblicizzare ulteriormente l'esperimento dell'asta in forme e modi compatibili con lo svolgersi della procedura ad evidenza pubblica.

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono partecipare al presente Bando persone fisiche e giuridiche in possesso dei requisiti di seguito precisati:

Persone fisiche

- Che non hanno a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi dell'Art. 120 L. n. 689/81;
- Che non risultino essere state interdette, inabilite o fallite e che non abbiano in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;

Persone giuridiche

- Munite di Iscrizione al registro delle Imprese (indicare il numero e Camera di Commercio I.A.A. e il nominativo delle persone designate a rappresentare ed impegnare la società);
- I cui soci non siano stati interdetti, inabilitati o dichiarati falliti. I soci non devono avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- I cui soci non abbiano a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi dell'art. 120 L.n.689/81;
- La società interessata non si deve trovare in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata. La società non deve aver in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

La documentazione di gara, compresa l'offerta economica redatta secondo le modalità di cui al presente Bando di gara, dovrà essere contenuta all'interno di un plico chiuso e sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura dall'offerente o dal rappresentante legale, in caso di persona giuridica, da presentarsi in uno dei seguenti modi:

Consegna a mano, o a mezzo corriere o agenzia di recapito autorizzata, da effettuarsi presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Portoferraio, via Garibaldi n 17, negli orari d'ufficio (dal lunedì al venerdì dalle ore 8.30 alle ore 13.00 e inoltre il martedì e giovedì dalle ore 15.00 alle ore 17.00). Prova del deposito sarà fornita mediante il rilascio di timbro di arrivo su copia della lettera di accompagnamento;

Recapito mediante spedizione di raccomandata A.R. al seguente indirizzo: Comune di PORTOFERRAIO, via Garibaldi n.17 - 57037 PORTOFERRAIO;

Il plico dovrà pervenire in ogni caso presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Portoferraio **entro e non oltre le ore 12.00 del 29/09/2017**, termine perentorio per le consegne a mano o a mezzo corriere e agenzia di recapito, mentre entro la stessa ora e data presso il deposito dell'Ufficio Postale accettante per le offerte inviate tramite Raccomandata A/R.

L'Amministrazione Comunale è esente da responsabilità per il mancato o ritardato recapito del plico, qualunque sia la causa che lo ha determinato.

Sul plico dovranno essere riportate, ben leggibili, le generalità e l'indirizzo del mittente ed inoltre la dicitura "NON APRIRE - ASTA PUBBLICA PER ALIENAZIONE IMMOBILE _____"

DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

Nel plico, da presentare con le modalità indicate al punto precedente, dovranno essere contenute due buste, anch'esse sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti a loro volta l'indicazione del nominativo e l'indirizzo del mittente, contraddistinte come segue:

- BUSTA n.1 *Documentazione Amministrativa*
- BUSTA n.2 *Offerta economica*

La BUSTA n. 1 *Documentazione amministrativa* dovrà contenere **esclusivamente:**

- A. Istanza di partecipazione alla gara redatta su **MODELLO 1**;
- B. Ricevuta e/o documentazione originale comprovante l'eseguito deposito della cauzione provvisoria prestata a garanzia dell'offerta presentata con le modalità indicate nel Bando;
- C. Dichiarazione relativa al possesso dei requisiti, sostitutiva ai sensi degli art.46 e 47 D.P.R. n.445/2000 corredata da fotocopia del documento di identità, redatta utilizzando:
 - **MODELLO n.2** per il rappresentante legale/persona fisica

- **MODELLO n.2/A** per soggetti diversi da quello del rappresentante legale
L'offerente dovrà dichiarare l'accettazione incondizionata del contenuto del presente Bando di gara.
L'omessa dichiarazione comporterà implicito assenso.

La BUSTA n. 2: Offerta economica dovrà contenere **esclusivamente**:

l'offerta redatta su **MODELLO n.3**, indicante il **PREZZO OFFERTO** in aumento rispetto a quello posto a base d'asta, indicato in EURO ed espresso in cifre ed in lettere.

L'offerta dovrà essere datata e sottoscritta in modo chiaro e leggibile dal concorrente.

Sono ammesse offerte il cui prezzo sia migliore o almeno pari di quello fissato nel prezzo a base d'asta

Non sono ammesse offerte di importo in ribasso, né offerte parziali e/o condizionate.

Sono vietate abrasioni e correzioni salvo che queste ultime siano chiaramente confermate con postilla approvata e sottoscritta.

In caso di discordanza tra il prezzo in cifra ed il prezzo in lettere indicato nell'offerta, verrà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Amministrazione Comunale.

ESPLETAMENTO DELLA GARA E DISPOSIZIONI VARIE

L'incanto avrà luogo nella sede del Comune **in seduta aperta al pubblico, alle ore 10.00 di giorno lavorativo individuato entro 30 giorni dalla data di scadenza della presentazione delle offerte, data che sarà resa pubblica con comunicato sul sito istituzionale del Comune.**

In caso di parità tra due o più concorrenti, i medesimi saranno immediatamente invitati a presentare un'ulteriore offerta economica in libero aumento che, in busta chiusa e sigillata, dovrà pervenire al Comune di Portoferraio entro le ore 12.00 del primo lunedì successivo a quello dello svolgimento della gara, con l'intesa che alle ore 10.00 del giorno seguente si procederà – in seduta pubblica – all'apertura delle offerte segrete in aumento, nonché all'aggiudicazione provvisoria in favore del concorrente che avrà offerto il maggior prezzo.

In caso di ulteriore parità si procederà come sopra ad oltranza.

Ai concorrenti non risultati aggiudicatari verrà – con provvedimento di aggiudicazione definitiva – disposta la restituzione della cauzione provvisoria prestata.

Di tutto quanto sopra verrà redatto apposito verbale secondo quanto previsto dalla vigente normativa.

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

L'aggiudicazione diviene definitiva solo a seguito di determinazione dirigenziale, previo accertamento di requisiti dichiarati in sede di offerta e di quelli necessari per contrattare con la Pubblica Amministrazione.

In caso di esclusione così come di rinuncia del primo offerente, l'Amministrazione si riserva la insindacabile facoltà di avviare la procedura per l'aggiudicazione del bene al concorrente che abbia fatto la seconda offerta valida e così via sino all'esaurimento della graduatoria.

AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA E STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

L'aggiudicazione provvisoria vincola immediatamente l'aggiudicatario, mentre per il Comune di Portoferraio sarà vincolante l'aggiudicazione definitiva non appena verrà disposta e comunicata per iscritto al vincitore.

Con la comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva sarà altresì indicata la data entro la quale dovrà intervenire la stipulazione del contratto, con contestuale pagamento del prezzo di acquisto, ridotto di quanto eventualmente già anticipato.

Il totale pagamento del prezzo di acquisto da parte dell'aggiudicatario dovrà avvenire prima dell'atto notarile di compravendita.

Qualora per fatto imputabile all'aggiudicatario, la stipulazione del contratto ed il versamento del prezzo non intervengano entro il termine comunicato dall'Amministrazione Comunale, l'aggiudicazione sarà revocata e verrà incamerato il deposito cauzionale con riserva di chiedere ogni ed eventuale maggior danno.

CONSEGNA DEL BENE

La consegna del bene immobile di cui al presente Bando di Gara avverrà contestualmente alla stipulazione dell'atto notarile di compravendita.

VISIONE DELLA DOCUMENTAZIONE DI GARA

Il testo integrale del Bando di Gara e degli allegati nonché la documentazione tecnica completa può essere consultata e scaricata direttamente sul sito del Comune di Portoferraio all'indirizzo www.comune.portoferraio.li.it nella sezione Amministrazione Trasparente - Beni Immobili e gestione del Patrimonio - Patrimonio Immobiliare.

Il Responsabile Unico del Procedimento è l'Arch. Mauro Parigi Tel. 0565-937242.

Portoferraio, 03/08/2017

Il Dirigente Area 3
(Arch. Mauro Parigi)

