



CITTA' DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

Servizio Affari Generali e Attività Negoziali

BANDO DI GARA N. 7/2014

AVVISO PER ALIENAZIONE DI N. 2 EDIFICI DI PROPRIETA' COMUNALE

Il Responsabile del Servizio Affari Generali ed Attività Negoziali, in esecuzione della deliberazione C.C. n. 35 del 30/06/2014, esecutiva, e della determinazione a contrattare del Dirigente Area Valorizzazione e Sviluppo del Territorio n. 529 del 23/07/2014,

RENDE NOTO

che il giorno **04/11/2014 alle ore 10,00** si terrà presso il Comune di Quarrata, nella sede che verrà opportunamente indicata mediante avviso sul sito internet, un'asta pubblica, per singoli lotti, avente ad oggetto l'alienazione di n. 2 immobili di proprietà del Comune di Quarrata, di seguito meglio descritti:

LOTTO 1 "Ex scuola di Buriano"

LOTTO 2 "Ex scuola di Lucciano"

1) DESCRIZIONE DEI BENI E DESTINAZIONE URBANISTICA

LOTTO 1: L'immobile è denominato "ex scuola di Buriano", Via di Buriano n. 54, loc. Buriano. L'immobile è così descritto:

- Superficie utile lorda (Sul) c.a.: Mq. 137,00
- Superficie utile c.a.: Mq. 110,95
- Superficie pertinenziale destinata a Giardino c.a.: Mq. 320,00

Tale bene è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata al Foglio 47, particella 502, categoria B/5, classe 2, rendita € 289,22.

Il fabbricato ricade nel vigente Regolamento Urbanistico nel Tessuto Storico "TS" di cui all'art. 132 delle N.T.A.

LOTTO 2: L'immobile è denominato "ex scuola di Lucciano", Via delle Poggiole n. 204, loc. Lucciano, Quarrata. L'immobile è così descritto:

- Superficie utile lorda (Sul) c.a.: Mq. 212,50
- Superficie utile c.a.: Mq. 177,00
- Superficie pertinenziale destinata a Giardino c.a.: Mq. 425,00

Tale bene è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata al Foglio 31, particella 444, categoria B/5.

Il fabbricato ricade nel vigente Regolamento Urbanistico nel Tessuto Storico "TS" di cui all'art. 132 delle N.T.A.



CITTA' DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

Servizio Affari Generali e Attività Negoziali

Gli immobili sono meglio descritti nelle relazioni allegate al presente avviso, scaricabili gratuitamente dal sito web www.comune.quarrata.pt.it (sezione “bandi di gara” – “gare in corso”) unitamente al materiale fotografico.

Si fa presente che i dati catastali sopra riportati individuano correttamente i beni oggetto di stima, tuttavia sarà esclusivo onere del soggetto che si aggiudicherà la presente asta pubblica, ai fini della stipula dell'atto, eseguire tutte le verifiche e gli eventuali adeguamenti catastali da presentare all'agenzia del territorio competente. Così come rimarranno a carico del soggetto aggiudicatario tutte le necessarie spese tecniche e notarili per il trasferimento della proprietà.

Allo stesso indirizzo internet sarà possibile leggere i chiarimenti eventualmente richiesti, o altre informazioni riguardanti la gara. Si precisa che l'Amministrazione Comunale garantisce una risposta ai chiarimenti richiesti fino a 5 giorni prima la scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

2) CONDIZIONI DI VENDITA

I beni vengono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, compresi gli eventuali oneri attivi e passivi, servitù attive e passive, continue e discontinue, apparenti e non apparenti, pertinenze e accessioni, usi, azioni e ragioni, accettando tutte le condizioni riportate nel presente bando. E' possibile chiedere di effettuare un sopralluogo telefonando al geom. Fabiana Baldi (tel. 0573/771122 - email: f.baldi@comune.quarrata.pt.it).

3) IMPORTO A BASE D'ASTA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Il valore degli immobili è stato determinato al solo scopo della formazione del prezzo a base d'asta, sollevando l'Amministrazione alienante dal fornire garanzia su ogni possibilità di utilizzo e sul futuro valore degli immobili ceduti.

LOTTO 1: Il prezzo a base d'asta è stabilito in € **150.000,00** (diconsi euro centocinquantamila/00).

LOTTO 2: Il prezzo a base d'asta è stabilito in € **221.640,00** (diconsi euro duecentoventunomilaseicentoquaranta/00).

E' possibile presentare offerta per uno o per entrambi i lotti descritti.

L'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta migliore tra quelle pervenute, intendendosi per tale il prezzo più alto. Resta inteso quindi che le offerte ammesse dovranno essere almeno pari o superiori agli importi sopra evidenziati.

Il prezzo dovrà essere espresso in numero e in lettere. In caso di discordanza tra quanto indicato in numero e quanto indicato in lettere, prevarrà il valore più conveniente per l'Amministrazione Comunale.



CITTA' DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

Servizio Affari Generali e Attività Negoziali

L'Amministrazione Comunale si riserva di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida per il singolo lotto.

4) CAUZIONE

Per partecipare all'asta è necessaria la costituzione di un deposito cauzionale infruttifero pari al 10% del valore del fabbricato stimato e specificatamente per il:

- **Lotto 1: € 15.000,00** (diconsi euro quindicimila/00);
- **Lotto 2: € 22.164,00** (diconsi ventiduemilacentosessantaquattro/00).

Il deposito cauzionale di cui sopra dovrà essere dimostrato, alternativamente, mediante presentazione:

- di quietanza della Tesoreria del Comune di Quarrata Cassa di Risparmio di Pistoia e della Lucchesia, agenzia di Quarrata posta in Piazza Risorgimento, con la causale "gara alienazioni immobiliari";

oppure:

- di assegno circolare non trasferibile intestato a "Comune di Quarrata".

Si precisa che la cauzione, in qualunque forma venga costituita, è infruttifera e quindi non sono dovuti interessi da parte del Comune.

Si precisa che non verranno in alcun modo accettati assegni bancari o altre forme di versamento diverse da quelle sopra indicate.

Qualora un concorrente intenda partecipare ad entrambi i lotti, sarà possibile per lo stesso presentare una sola cauzione di importo pari alla somma dei singoli importi sopra previsti.

Detta cauzione, senza interesse alcuno, sarà restituita entro 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione definitiva dell'asta ai partecipanti non aggiudicatari; sarà, al contrario, trattenuta da questo Comune ed imputata in conto prezzo di vendita per il concorrente aggiudicatario. A tal fine ciascun concorrente dovrà indicare le modalità di svincolo della stessa specificando se ciò dovrà avvenire a mezzo di:

- a) bonifico bancario (indicando codice IBAN; nominativo della ditta o della persona fisica; partita IVA o Codice Fiscale; indirizzo di residenza);
- b) versamento postale (indicando codice IBAN del bancoposta; nominativo della ditta o della persona fisica; partita IVA o Codice Fiscale; indirizzo di residenza).

5) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Chiunque abbia interesse, può partecipare alla presente asta, ad eccezione dei pubblici amministratori comunali a cui, ai sensi dell'art. 1471 del Codice Civile e del Decreto Legislativo n. 267/2000 art. 77, comma 2°, è vietata la partecipazione alla presente procedura, sia direttamente che per interposta persona.

I soggetti interessati dovranno avere le seguenti caratteristiche:



CITTA' DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

Servizio Affari Generali e Attività Negoziali

- insussistenza di cause che comportano l'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- insussistenza di provvedimenti definitivi o pendenti di interdizione, inabilitazione, fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo;
- per gli operatori economici: atto comprovante il potere di rappresentanza legale.

Sono ammesse offerte cumulative, cioè presentate da parte di due o più concorrenti: in tal caso le dichiarazioni di cui all'art. 8A dovranno essere presentate da tutti i soggetti offerenti, l'offerta economica dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti (a pena di esclusione) e l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari. In tal caso opererà nei confronti dell'amministrazione comunale la solidarietà passiva tra gli offerenti.

Sono ammesse anche offerte per procura: in tal caso l'aggiudicazione e il contratto si intenderanno fatti in nome e per conto dei mandanti. Le eventuali procure speciali devono essere notarili, in originale o copia autenticata, ed accompagnare la dichiarazione sostitutiva di cui all'art. 8A del presente bando. Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

6) NORMATIVA APPLICABILE

In forza dell'art 12 L. 127/97, e di un orientamento giurisprudenziale, a tale procedura di alienazione non sono applicabili rispettivamente le norme sulla contabilità generale degli enti locali (R.D. 827/1924) e sul codice dei contratti (D. Lgs. 163/2006 e ss. mm.), a meno di un espresso richiamo negli atti di gara (sent. TAR Friuli 818/2002). Ne consegue che sia le disposizioni del decreto legislativo 163/2006, sia quelle del R.D. 827/1924 e s.m.i. sono qui richiamate in quanto rappresentanti una applicazione facoltativa, parziale o analogica di tali normative.

7) CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'asta si svolgerà con il sistema delle **offerte segrete**.

Non saranno ammesse, e comporteranno l'esclusione dalla gara, le offerte inferiori ad € 150.000,00 per il lotto 1 (Buriano), ed inferiori ad € 221.640,00 per il lotto 2 (Lucciano). Le offerte sono irrevocabili.

L'aggiudicazione è ad unico incanto ed avverrà a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa **in aumento** rispetto ai valori sopra indicati (vedere anche precedente articolo 3).

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida per singolo lotto.

Qualora due o più partecipanti abbiano presentato offerte equivalenti e parimenti accettabili, si procederà, nella stessa seduta come segue. Se i concorrenti interessati sono presenti alla seduta, si chiederà agli stessi di presentare un'offerta scritta migliorativa a quella già presentata in sede di asta. A tal fine la seduta di gara verrà sospesa per almeno 1 (uno) ora onde consentire ai concorrenti la presentazione di un'offerta migliorativa ponderata. Colui che risulterà migliore offerente è dichiarato aggiudicatario. Se, anche in questo caso, le offerte saranno equivalenti, si procederà seduta stante ad un sorteggio pubblico.



CITTA' DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

Servizio Affari Generali e Attività Negoziali

Se nessuno dei concorrenti interessati è presente alla seduta, oppure anche solo uno di essi si rifiuta di presentare un'offerta migliorativa a quella già presentata, si procederà seduta stante ad un sorteggio pubblico.

L'aggiudicazione diviene definitiva con determinazione del Dirigente Area Valorizzazione e Sviluppo del Territorio che approva gli esiti della procedura aperta, previo accertamento di quanto dichiarato in forma di autocertificazione in sede di presentazione di offerta. L'aggiudicatario provvisorio deve ritenersi in ogni modo immediatamente vincolato sin dal momento della chiusura della seduta pubblica della gara, essendo l'offerta stessa irrevocabile.

8) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Per partecipare alla predetta gara, gli interessati dovranno far pervenire a questo Comune - Ufficio Protocollo - **entro le ore 12,00 del giorno 31 OTTOBRE 2014 in plico chiuso** (sigillato a ceralacca, oppure nastro adesivo, o con altre modalità) e **controfirmato sui lembi di chiusura**, i documenti appresso indicati unitamente all'offerta. Oltre detto termine non resta valida alcuna offerta anche se sostitutiva od aggiuntiva ad offerta precedente. Il recapito del plico contenente i documenti di gara e l'offerta rimarrà ad esclusivo rischio del mittente, per cui **NON** farà fede il timbro postale. All'esterno della busta dovrà essere indicato l'oggetto della procedura ed in particolare:

“ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI IMMOBILI COMUNALI”.

Il suddetto plico dovrà contenere i seguenti documenti:

A) Dichiarazione sostitutiva, ai sensi dell'art. 46 del DPR n. 445/2000, redatta sulla base di quanto previsto all'allegato 1. Alla suddetta dichiarazione dovrà essere allegata copia fotostatica di un documento d'identità di tutti i sottoscrittori l'offerta. Detta dichiarazione dovrà contenere:

- le generalità dell'offerente (nome, cognome, data e luogo nascita, codice fiscale, se trattasi di persona fisica; denominazione, ragione sociale, sede legale, partita I.V.A. e generalità del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza se trattasi di società commerciale);
- dichiarazione che a carico dell'offerente (o, nel caso di società o altri Enti, a carico del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza) non sono state pronunciate condanne con sentenze passate in giudicato per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione e l'inesistenza di cause ostative di cui all'art. 4 del D.Lgs. n. 159 del 06/09/2011;
- dichiarazione dell'offerente di non trovarsi in stato di liquidazione coatta o di fallimento e di non aver presentato domanda di concordato preventivo o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- indicazione degli estremi di iscrizione alla CCIAA per le persone giuridiche, e del regime patrimoniale per le persone fisiche;



CITTA' DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

Servizio Affari Generali e Attività Negoziali

- di aver preso conoscenza e di accettare incondizionatamente tutte le prescrizioni riportate nell'avviso d'asta;
- di aver preso conoscenza di tutti i documenti (amministrativi, tecnici, ecc..) disponibili sul sito internet dell'Amministrazione e presso il Servizio Lavori Pubblici del comune di Quarrata in relazione ai beni oggetto di vendita, nonché di aver preso visione dei beni stessi e, quindi, di ben conoscerli nel suo complesso e valore e in tutte le sue parti;
- di aver preso conoscenza e di accettare integralmente la situazione di fatto e di diritto degli immobili;
- di aver preso conoscenza e di accettare che l'aggiudicazione dell'asta non produrrà automaticamente effetto traslativo, ma che lo stesso si realizzerà solamente con la stipula del contratto definitivo di compravendita, fermo restando che l'offerta presentata è vincolante fin dalla presentazione e costituisce offerta irrevocabile;
- di impegnarsi in caso di aggiudicazione alla stipula del contratto definitivo entro il termine previsto nell'avviso di gara e all'integrale pagamento dell'importo offerto in sede di asta unitamente alle spese accessorie, fermo restando che in caso di mancato rispetto degli obblighi previsti, il Comune potrà revocare l'aggiudicazione e trattenere il deposito cauzionale a titolo di penale;
- di aver preso conoscenza e di accettare che nessuna pretesa risarcitoria potrà essere avanzata nei confronti del comune per la situazione di fatto e/o di diritto in cui versano gli immobili;
- di aver preso conoscenza e di accettare che qualsiasi onere, costo e spesa (ivi incluse imposte, tasse e spese di rogito) relativi alla vendita saranno totalmente a carico dell'acquirente;
- impegno ad eseguire tutte le verifiche e gli eventuali adeguamenti catastali da presentare all'agenzia del territorio competente, sopportandone le necessarie spese tecniche e notarili per il trasferimento della proprietà.

B) Quietanza della Tesoreria comunale (Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia, Piazza Risorgimento, Quarrata), o assegno circolare, attestante il deposito cauzionale meglio esplicitato **all'art. 4** del presente avviso.

C) Una o due buste chiuse, sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura "OFFERTA ECONOMICA LOTTO _____" contenente l'offerta economica per il lotto di interesse redatta sulla base dell'allegato 2.

Il termine per la presentazione delle offerte è perentorio e non verranno prese in considerazione offerte pervenute oltre detto termine. Il recapito del plico sigillato rimane a esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo, anche di forza maggiore, lo stesso non giunga a destinazione entro il termine sopra stabilito.

L'offerta, le dichiarazioni e tutta la documentazione presentata devono essere redatte in lingua italiana. L'offerta deve essere espressa in euro. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in



CITTA' DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

Servizio Affari Generali e Attività Negoziali

cifre e quello indicato in lettere sarà ritenuto valido quello più conveniente per l'Amministrazione.

9) MOTIVI DI ESCLUSIONE

Determina l'esclusione:

- Laddove il plico non risulti pervenuto, per qualsiasi motivo, entro il termine stabilito per la presentazione delle offerte, anche se sostitutivo o integrativo di plico precedente;
- Qualora il plico non sia sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura laddove vi siano sospetti di manomissione della busta;
- Qualora manchi la dichiarazione sostitutiva (allegato1), oppure non sia sottoscritta dal/dai soggetto/i partecipante/i; oppure non rechi in allegato la fotocopia del documento d'identità del/dei sottoscrittore/i dell'offerta;
- Qualora non vi sia il deposito cauzionale di cui all'articolo 4), oppure lo stesso sia di importo inferiore a quello richiesto;
- Qualora non vi sia l'offerta economica (allegato 2) oppure l'offerta risulti irregolare;
- Altre cause di esclusione previste nel corpo del presente avviso.

Sono escluse altresì offerte condizionate, offerte per persone da nominare, offerte riferite ad altra gara, offerte in diminuzione oltre la soglia stabilita.

10) VERSAMENTO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE

Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere corrisposto come segue:

- acconto del 50%, entro **15 (quindici) giorni** decorrenti dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione definitiva;
- saldo alla stipula del contratto di alienazione, da effettuarsi entro **90 (novanta) giorni** decorrenti dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione definitiva.

Il deposito cauzionale sarà trattenuto dal Comune e concorrerà a formare l'acconto di cui sopra.

In caso di mancato versamento dell'acconto entro il termine stabilito, il Comune procederà:

- a revocare l'aggiudicazione in favore del concorrente vincitore della gara;
- a trattenere il deposito cauzionale a titolo di penale.

Qualora l'aggiudicatario non provvedesse, nel termine prescritto, alla stipulazione del contratto, il Comune tratterrà, a titolo di penale, il deposito cauzionale.

In entrambi i casi, il Comune si riserva la facoltà di aggiudicare l'asta al soggetto che segue in graduatoria.

11) SPESE DI ROGITO

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione dell'atto, nonché quelle per eventuali regolarizzazioni catastali e quant'altro necessario per il



CITTA' DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

Servizio Affari Generali e Attività Negoziali

perfezionamento della stessa, della registrazione e trascrizione dell'atto stesso, della voltura e di ogni altra connessa e consequenziale, senza diritto di rivalsa nei confronti dell'Amministrazione Comunale. L'atto di compravendita dovrà essere stipulato da Notaio scelto dall'aggiudicatario entro 90 giorni decorrenti dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione definitiva.

12) PUBBLICITÀ DELL'AVVISO DI VENDITA

Il presente avviso di vendita verrà pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Quarrata, sul sito web del Comune di Quarrata, sul sito web dell'Osservatorio Regionale dei Contratti Pubblici sul sito web dell'Osservatorio Regionale dei Contratti Pubblici (<https://webs.rete.toscana.it/PubbBandi/GetPubblicitaLegale.do>), alla pagina "Altri avvisi".

13) RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E INFORMAZIONI

Il responsabile del procedimento di gara è la dott.ssa Danila Bandaccari in qualità di responsabile del Servizio Affari Generali e Attività Negoziali. Il responsabile unico del procedimento è l'ing. Iuri Gelli, dirigente dell'Area Valorizzazione e Sviluppo del Territorio del Comune di Quarrata.

- Per informazioni, chiarimenti, o per richieste di sopralluogo: Servizio Lavori Pubblici geom. Fabiana Baldi, tel. 0573/771122, mail to: f.baldi@comune.quarrata.pt.it;
- Per questioni amministrative: Servizio Affari Generali ed Attività Negoziali, sig.ra Barbara Magrini tel. 0573/771225, sig. Andrea Valenti, tel. 0573/771226, mail to: attivitanegoziali@comune.quarrata.pistoia.it

La documentazione è visibile presso il Servizio Lavori Pubblici in orario di ufficio. Non si effettua servizio fax.

La documentazione è altresì reperibile gratuitamente sul sito internet dell'amministrazione www.comune.quarrata.pt.it.

Allo stesso indirizzo internet sarà possibile leggere i chiarimenti eventualmente richiesti, o altre informazioni riguardanti la procedura.

14) PRIVACY

I dati personali forniti dai concorrenti, obbligatori per le finalità connesse alla gara e per l'eventuale successiva stipula del Contratto, saranno trattati dall'Ente conformemente alle disposizioni del D. Lgs. n. 196/2003.

I concorrenti e gli interessati hanno facoltà di esercitare i diritti previsti dagli artt. 7 e seguenti del D. Lgs. n. 196/2003.

15) AVVERTENZE E NORME DI RINVIO

- L'Amministrazione si riserva in qualsiasi momento di revocare il presente avviso, senza che alcun concorrente eventualmente interessato possa accampare alcunché a titolo di risarcimento danno o rimborso spese.



CITTA' DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

Servizio Affari Generali e Attività Negoziali

- L'Amministrazione si riserva, in caso di aggiudicazione, di verificare i requisiti dichiarati, mediante l'acquisizione d'ufficio dei certificati attestanti il possesso di stati, fatti e qualità dei soggetti dichiaranti. L'aggiudicatario non in possesso dei requisiti richiesti per la partecipazione alla gara o che abbia dichiarato il falso, decade dall'aggiudicazione provvisoria che, fino a tale momento, deve intendersi sottoposta a condizione risolutiva espressa.

Il miglior offerente è vincolato sin dal momento della presentazione dell'offerta. Gli effetti traslativi si produrranno al momento della stipula dell'atto di compravendita.

Per qualunque controversia dovesse sorgere tra l'Amministrazione e l'aggiudicatario sarà competente il foro di Pistoia.

Per quanto non espressamente previsto dal presente bando si rinvia alla normativa vigente.

Si richiama l'attenzione degli offerenti sulla necessità di puntuale rispetto delle formalità richieste dal presente avviso, a pena di esclusione.

Quarrata, 31/07/2014

Il Responsabile del Servizio Affari Generali
e Attività Negoziali
F.to Dott.ssa Danila Bandaccari