

**COMUNE DI PONTEDERA
(PROVINCIA DI PISA)**



**2° SETTORE "GESTIONE PATRIMONIO COMUNALE"
1° Servizio "Patrimonio e Mobilità"**

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI 2023-2025. PUNTO 11

**BANDO DI ASTA PER L'ALIENAZIONE DI IMMOBILI COMUNALI - TERRENI E
PLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "EX VILLA PIAGGIO" UBICATI IN VIA
ALCIDE DE GASPERI**

IL DIRIGENTE

In esecuzione della Deliberazione Consiliare n. 63 del 30/12/2022 con la quale è stato approvato il Piano delle Alienazioni 2023-2025 e della Determinazione del 2° Settore - "Gestione patrimonio comunale" - 1° Servizio "Patrimonio e Mobilità" n. XX del XX/XX/2023 di indizione della presente asta pubblica;

Visto il vigente "Regolamento per la gestione e valorizzazione del patrimonio" approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 26/06/2018;

RENDE NOTO

Che presso i locali del Comune di Pontedera siti in corso Matteotti, 37 in Pontedera, il giorno **xx/xx/2023** alle ore **xx:xx** avrà luogo un'asta pubblica con incanto per l'alienazione dell'immobile di proprietà comunale di cui appresso.

1 - OGGETTO DELL'ALIENAZIONE: DESCRIZIONE, UBICAZIONE E CONSISTENZA

Il complesso immobiliare è composto:

- dal corpo centrale della Villa Bertelli individuata catastalmente all'Agenzia del Territorio del Comune di Pontedera - Catasto Fabbricati al foglio 23, particelle 121 (Sub 1, Sub 2, Sub 3, Sub 6), per una superficie lorda complessiva di 696 mq;
- dalle pertinenze ("Scuola dell'infanzia De Gasperi") individuate catastalmente all'Agenzia del Territorio del Comune di Pontedera - Catasto Fabbricati al foglio 23, particelle 121 sub 7, 123 sub 1 per una superficie lorda complessiva di 316 mq;
- dalle superfici dei terreni di pertinenza e del Parco Gemma individuate catastalmente all'Agenzia del Territorio del Comune di Pontedera - Catasto Terreni al foglio 23, particelle 103, 121, 133 per una superficie lorda complessiva di 4896 mq.

Il corpo centrale è rappresentato dalla **Villa Bertelli**, di forma in pianta prevalentemente rettangolare, è costituito da n.2 piani fuori terra (piano terra e piano primo), di sviluppo longitudinale massimo circa 32,00 m. Al medesimo si accede direttamente dalla Via De Gasperi per mezzo di percorso carrabile/pedonale asfaltato. Al piano terra sono concentrati i servizi, quali locali cucina, sala da

pranzo, salone, nonché locali bagni (di cui n.1 assistito per disabili), n.3 camere dotate di bagno riservato, n.1 ufficio, ed infine disimpegno.

Al piano primo, quest'ultimo accessibile tramite vano scala o impianto ascensore interno, sono ubicate n.6 camere di cui n.4 con bagno riservato, n.1 bagno a disposizione della porzione destinata all'attività diurna, quest'ultima costituita da n.3 locali ubicati a sud del piano medesimo, n.1 bagno assistito a disposizione per le n.2 camere prive del locale bagno. Dai locali destinati all'attività diurna è possibile accedere alla terrazza, la quale si sviluppa anche in direzione ovest, porzione quest'ultima contraddistinta da ampie dimensioni, per una superficie accessoria complessiva di circa mq 99,00.

Il piano primo è direttamente protetto superiormente dalla copertura dell'edificio, quest'ultima del tipo a padiglione, e costituita nella porzione centrale da capriate in legno disposte in serie a supporto della doppia orditura lignea, oltre scempiato in mezzane sovrastante. Il manto di copertura della stessa è del tipo in coppi ed embrici, ed è riscontrabile la presenza di linea vita flessibile lungo lo sviluppo della linea di colmo. Ad eccezione della porzione di sbarco al piano primo tramite il vano scala interno, ogni locale/vano ivi ubicato risulta essere dotato di controsoffittatura in cartongesso.

Per mezzo di ulteriore vano scala interno, è possibile accedere al piano seminterrato al quale è direttamente collegata la chiostra interna su lato ad ovest.

Il piano terra è dotato di una superficie esterna lorda pari a 356,7 mq, mentre il piano primo è contraddistinto da una superficie esterna lorda pari a circa 260,00 mq.

Il fabbricato è asservito al piano terra, sia su prospetto frontale che su quello opposto, di rampe per disabili. L'edificio in questione è dotato di resede esclusivo sui 4 lati dello stesso. In particolare, sulla porzione est del resede, è possibile accedere al piano interrato mediante apposite scale esterne, ove è ubicato attualmente il solo bollitore dell'acqua calda sanitaria collegato alla caldaia, quest'ultima ubicata all'interno di struttura metallica alla quota del resede. In aggiunta è presente una ulteriore porzione di seminterrato, limitrofa a quella sopra menzionata ed accessibile da piccolo vano scala interno ad una rampa, ove è presente il locale autoclave ed uno spazio attualmente utilizzato come ripostiglio. Il resede esterno esclusivo è dotato di recinzione, quale confine con le aree limitrofe, nella fattispecie con resede dell'attuale Scuola De Gasperi ad ovest, e area attrezzata a verde pubblico a sud. Ulteriori confini risultano essere con altra proprietà a nord, mentre ad est con il corso d'acqua.

L'immobile è dotato di impianto tradizionale del riscaldamento, caldaia e radiatori (in alluminio), con esercizio combinato di produzione di acqua calda sanitaria, quest'ultima stoccata all'interno di apposito bollitore (in accumulo).

L'immobile di pertinenza di Villa Bertelli, meglio noto come **"Scuola dell'infanzia De Gasperi"**, di forma rettangolare irregolare, è costituito prevalentemente da n.1 piano fuori terra (piano terra), di sviluppo longitudinale massimo circa 20,25 m, ed ha precedentemente assolto la funzione di scuola dell'infanzia. Al medesimo piano terra si accede direttamente dalla Via De Gasperi per mezzo di interposto resede e altro cancello pedonale.

Il piano primo e secondo si sviluppa solo su un corpo di fabbrica quadrato di sviluppo massimo 4,7 m, con due distinti locali accessibili dall'esterno dal resede. Al piano terra sono concentrate le aule, locale preparazione cibi, refettorio, area gioco, nonché locali bagni (di cui n.1 per gli operatori), n.3 aule, n.1 area gioco, n.1 refettorio, n.1 preparazione cibi, ed infine disimpegno.

Al piano primo, quest'ultimo accessibile tramite vano scala esterno, è ubicato n.1 locale, mentre al piano secondo n.1 locale di servizio. Dai locali destinati alle aule e refettorio è possibile accedere al resede esterno, sui lati nord ed est, ma che si sviluppa anche in direzione sud. Il piano terra ha un controsoffitto e soprastante copertura dell'edificio con solaio in latero cemento, quest'ultima del tipo a padiglione, mentre il piano secondo presenta una copertura a padiglione della "torretta" di forma quadrata presumibilmente in legno. Il manto di copertura della stessa è del tipo in coppi ed embrici. Il piano terra risulta essere dotato di controsoffittatura in cls.

Per mezzo di una scala metallica esterna (inagibile), è possibile accedere al piano primo dal quale si accede al piano secondo mediante scala a pioli in ferro.

Il piano terra è dotato di una superficie esterna lorda pari a 244 mq (comprensiva anche dei locali ubicati a centrale termica), mentre il piano primo e secondo sono contraddistinti da una superficie esterna lorda pari a 27,48 mq.

L'edificio è dotato di resede esclusivo su 3 lati dello stesso. In particolare sulla porzione sud del resede è possibile accedere alla centrale termica ove è ubicata attualmente la sola caldaia e, mediante apposite scale esterne metalliche, alla "torretta" del piano primo e secondo.

Il resede esterno esclusivo è dotato di recinzione, quale confine con le aree limitrofe, nella fattispecie con resede dell'attuale Villa Bertelli a nord e ad est, area attrezzata a verde pubblico a sud. Ulteriore confine risulta essere con la strada pubblica via De Gasperi ad ovest.

L'immobile è dotato di impianto tradizionale del riscaldamento, caldaia e radiatori (prevalentemente in ghisa), con esercizio combinato di produzione di acqua calda sanitaria.

Per quanto riguarda l'efficienza energetica, entrambi gli edifici, Villa Bertelli e la pertinenziale Scuola De Gasperi, risultano essere in classe energetica F.

Il fabbricato denominato "Villa Bertelli" è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pontedera al Foglio 23 come segue:

<i>Particella</i>	<i>categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Superficie catastale</i>	<i>Rendita</i>
121 sub 1	C/6	7	30 mq	31 mq	204,52
121 sub 2	A/1	U	17,5 vani	-	3524,82
121 sub 3	A/2	1	2,5 vani	62 mq	258,23
121 sub 6	BCNC	-	-	-	-

Il fabbricato pertinenziale denominato "Scuola Infanzia De Gasperi" è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Pontedera al Foglio 23 come segue:

<i>Particella</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Superficie catastale</i>	<i>Rendita</i>
123 sub 1	B/5	1	1066 mc	256 mq	1376,36
121 sub 7					

I terreni pertinenziali ed il Parco Gemma sono identificati al Catasto Terreni del Comune di Pontedera al Foglio 23 come segue:

<i>Particella</i>	<i>Qualità/classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>Reddito</i>	
			<i>dominicale</i>	<i>agrario</i>
121	Ente Urbano	5020 mq	-	-
103	Semin 1	2070 mq	13,61	11,76
133	Semin arb 2	680 mq	3,09	1,76

2 - ASPETTI URBANISTICO-EDILIZI

Si precisa che l'immobile è stato inserito nell'elenco dei beni suscettibili di valorizzazione e dismissione di cui all'art. 58, comma 3 del Decreto Legge n. 112 del 25/06/2008, convertito nella Legge n. 133 del 06/08/2008 e pertanto alla cessione si applicano le disposizioni di cui al comma 9, che prevedono che agli atti di trasferimento dei beni inseriti nei Piani delle Alienazioni siano applicabili i commi 18 e 19 dell'art. 3 del Decreto Legge 25/09/2001, n. 351 convertito nella Legge n. 410 del 23/11/2001, che consentono la formalizzazione degli atti di trasferimento con esonero delle dichiarazioni a carico dell'alienante circa la regolarità urbanistica e edilizia e la conformità catastale degli immobili trasferiti.

Destinazione urbanistica, vincoli e servitù

Come da certificato di destinazione urbanistica (prot. int. 48716/2022) conservato agli atti d'ufficio, il plesso immobiliare ed i terreni, posti nel Comune di Pontedera e rappresentati dalle particelle sotto elencate, sono classificati nel 2° Regolamento Urbanistico - Revisione a seguito di monitoraggio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17/03/2015, pubblicato sul B.U.R.T. n. 16

del 22/04/2015, e nella Variante approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 30 settembre 2022, come di seguito riportato:

foglio	Particella	Destinazione Urbanistica
23	103 e 133 per intero 121 per porzione	<u>ZONA F3</u> : Parti del territorio destinate a verde privato, in cui gli interventi sono disciplinati dagli articoli 12, 12.4 delle N.T.A vigenti.
23	121 per porzione	<u>ZONA F2</u> : Parti del territorio, a carattere privato, destinate ad attività e servizi di interesse generale, in cui gli interventi sono disciplinati dagli articoli 12, 12.3 delle N.T.A vigenti.
23	123 per intero	<u>COMPARTO N. 14 DI TIPO F2</u> : Parti del territorio, a carattere privato, destinate ad attività e servizi di interesse generale, in cui gli interventi sono disciplinati dagli articoli 12, 12.3 delle N.T.A vigenti.

Il complesso immobiliare è soggetto al vincolo paesistico dei corsi d'acqua di cui all'art. 142, c. 1, lett. C del D.Lgs 42/2004, in virtù della vicinanza al fiume Era. Ai sensi dell'art. 12 D.Lgs 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", esso è stato altresì sottoposto a verifica di interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico, con esito negativo. Pertanto, non presentando interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, non rientra tra i beni di cui all'art. 10, comma 1 del richiamato Codice, ed è libero dai vincoli ivi previsti. Il suddetto complesso non è oggi soggetto ad ulteriori vincoli sovraordinati o a servitù.

Titolarità e Provenienza

Il complesso immobiliare in questione è attualmente di piena proprietà del Comune di Pontedera, pervenutogli con acquisto fattone dalla società Piaggio S.p.A. con atto Notaio Galeazzo Martini in Pontedera (PI) del 28/11/1974 rep 153.496 fasc. 14.898, registrato a Pontedera il 11/12/1974 al n. 3410, vol. 185.

3 - CONDIZIONI DI VENDITA

L'immobile in questione è venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Il Comune venditore garantisce la piena proprietà, la legittima provenienza, nonché la libertà da privilegi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.

Come già anticipato all'art. precedente, il Comune resta esonerato dal fornire la documentazione anche in ordine alla regolarità urbanistico-edilizia e fiscale, nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale previste dall'articolo 19, commi 14 e 15, del Decreto Legge 31/05/2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30/07/2010, n. 122.

Il contratto di compravendita sarà stipulato con l'applicazione delle previsioni di cui agli artt. 1487-1488 del Codice Civile.

Lo stato dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve.

In applicazione a quanto disposto dal comma 59 dell'art. 2 della Legge 23/12/1996 n. 662, per i relativi atti di compravendita non valgono comunque le clausole di nullità previste dal comma 2 dell'art. 40 della Legge n. 47/1985 e si applica quanto disposto dai commi 5 e 6 dello stesso articolo.

Per quanto sopra esposto l'atto di compravendita è valido anche qualora fosse constatata l'esistenza di opere edilizie abusive, relativamente alle quali l'acquirente dovrà presentare domanda di sanatoria entro centoventi giorni dal rogito.

La consegna dell'immobile avverrà alla sottoscrizione del contratto di compravendita in forma pubblica.

Dalla data del rogito si trasferiranno all'aggiudicatario le imposte, le tasse, e gli oneri di ogni specie relativi all'immobile.

4 - PREZZO A BASE D'ASTA

L'importo posto a base d'asta dell'immobile è di **€ 1.800.000,00 (euro unmilioneottocentomila/00)**, come dalla perizia di stima agli atti del procedimento.

L'Amministrazione alienante rimane sollevata dal fornire garanzia su ogni possibilità di utilizzo e sul futuro valore dell'immobile ceduto.

Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione del bene posto in vendita o nella determinazione del prezzo d'asta, nell'indicazione della superficie, dei confini, dei numeri di mappa e coerenze, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla legge, dovendosi intendere come espressamente dichiarato dal concorrente di ben conoscere il bene nel suo valore e in tutte le sue parti.

5 - CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'asta è indetta ai sensi dell'art. 61 e seguenti del vigente "Regolamento per la gestione e valorizzazione del patrimonio" (di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 26/06/2018) e si svolgerà con le modalità di cui agli artt. 73, lett. c) e 76 del R.D. 23/05/1924 n. 827 e cioè per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato al precedente Art. 4 del presente Bando.

Nel caso si verificino le condizioni di cui all'art. 66 (gara deserta) del vigente "Regolamento per la gestione e valorizzazione del patrimonio", potranno essere effettuati un ribasso del prezzo ai sensi del medesimo art. 66 o una trattativa diretta, così come previsto all'art. 58 comma 1, lett. b) 10 del citato Regolamento.

6 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Saranno ammessi a partecipare alla gara i soggetti, persone fisiche e giuridiche, che non incorrono nelle cause di divieto a contrattare con la P.A. ed inoltre che:

a) non si trovino nelle seguenti condizioni:

- interdetto/i, inabilitato/i o fallito/i o sottoposti a procedimenti in corso per la dichiarazione di una di tali situazioni;

- sottoposti a procedure in corso che denotino lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività;

- in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo o sottoposti a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività, e/o destinataria di provvedimenti giudiziari che applicano le sanzioni amministrative di cui al D.Lgs 231/2001 (solo in caso di Ditta individuale/Società/Ente/Associazione/Fondazione);

- soggetti all'applicazione della pena accessoria della incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione o della sanzione del divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;

- con a proprio carico violazioni gravi, definitivamente accertate rispetto agli obblighi relativi al pagamento di imposte, tasse secondo la legislazione italiana o di quella di altro Stato;

- con a proprio carico condanne penali e/o di provvedimenti che riguardano misure di sicurezza e misure di prevenzione, di decisioni civili e provvedimenti amministrativi iscritti al casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa;

- siano a conoscenza di essere sottoposti a procedimenti penali;

- con a proprio carico cause di divieto, decadenza o sospensione di cui all'art. 67 del D.Lgs. n. 159/2011 (ove l'offerente sia una società l'autocertificazione dovrà essere prodotta dal rappresentante legale e da tutti gli amministratori);

- in caso di persone giuridiche, siano a conoscenza di aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque di aver conferito incarichi ad ex dipendenti che hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto delle pubbliche amministrazioni nei loro confronti per il triennio successivo alla cessazione del rapporto di lavoro;

b) abbiano visionato tutti i documenti inerenti la presente procedura, dichiarando di accettarli e di ritenerli interamente definiti e che non sussistano interpretazioni e/o spiegazioni tali da interferire sulla presentazione dell'offerta;

c) dichiarino di aver effettuato il sopralluogo presso l'immobile o comunque di conoscerne lo stato;

d) siano consapevoli che, qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle presenti dichiarazioni, il contratto non potrà essere stipulato ovvero, se già rogato, lo stesso potrà essere risolto di diritto dal Comune di Pontedera, ai sensi dell'art. 1456 Codice Civile;

e) si impegnino a mantenere valida l'offerta per 12 (dodici) mesi dalla data di scadenza del termine di presentazione della stessa, salva l'ipotesi che si tenga esperimento di migliororia nel qual caso la decorrenza della validità sarà quella corrispondente alla data della seduta pubblica;

f) si impegnino a versare il 15% (quindicipercento) della somma offerta entro quindici giorni dalla formale richiesta;

g) approvino ai sensi dell'art. 1341 C.C. le seguenti condizioni:

- 1) l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;
- 2) l'area verrà venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova a favore del migliore offerente, secondo le modalità descritte al successivo Art. 9 "Modalità di svolgimento della gara";
- 3) non si darà luogo alla restituzione all'aggiudicatario della somma di cui al paragrafo "Documentazione Amministrativa" (punto 2) del successivo Art. 8, né degli importi già corrisposti per il frazionamento e per altri procedimenti ad esso collegati, qualora, per qualsiasi ragione o causa, non intenda stipulare il contratto di compravendita o, salvo causa di forza maggiore, non si presenti per la stipulazione di eventuale preliminare nei termini, sede e modalità comunicate;

h) tutti gli adempimenti e le spese relative al frazionamento sia urbanistico che catastale nonché tutti gli adempimenti consequenziali, restano a carico dell'acquirente.

A tal fine i soggetti dovranno compilare il modello "**Proposta irrevocabile di acquisto**" di cui all'**Allegato A2**.

7 - SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO

A pena di esclusione, è obbligatorio effettuare sopralluogo presso l'immobile oggetto del presente bando, per il quale si intende presentare offerta, previo appuntamento da richiedersi al Servizio Patrimonio e Mobilità, da concordare via e-mail al seguente indirizzo: a.basile@comune.pontedera.pi.it entro e non oltre le ore **xx:xx** del giorno **xx/xx/2023**, indicando il proprio nominativo, un recapito telefonico ed un recapito fax/indirizzo e-mail/PEC a cui indirizzare la convocazione.

I sopralluoghi saranno effettuati dal giorno susseguente la pubblicazione del presente bando ed entro e non oltre le ore **xx:xx** del giorno **xx/xx/2023**.

Non saranno accettate richieste di sopralluogo che pervengano **OLTRE IL TERMINE ANZIDETTO (xx:xx del giorno xx/xx/2023)**.

A seguito della richiesta di sopralluogo pervenuta, il richiedente sarà convocato a mezzo telefono, ovvero posta elettronica, ovvero PEC per l'effettuazione del sopralluogo, indicando data e ora.

Data e ora del sopralluogo sono comunicati ai partecipanti con almeno 2 giorni di anticipo.

Sono legittimati ad effettuare il sopralluogo tutti i soggetti che possono formulare offerta o loro delegati. Alla delega, redatta secondo il modello "**Allegato A5_DELEGA**" al Bando di Gara, dovrà essere allegato il documento di identità (in corso di validità) del delegante e del soggetto delegato e dovrà essere consegnata al rappresentante del Comune il giorno del sopralluogo.

Terminato il sopralluogo verrà rilasciata un'apposita attestazione da inserire nel plico principale, come di seguito esplicitato.

8 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta, a pena di esclusione, dovrà essere presentata nel modo seguente:

"plico sigillato con ceralacca o altro mezzo idoneo a garantire la segretezza, controfirmato sui lembi di chiusura, da far pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune (che apporrà sulla ricevuta ovvero sulla copia del plico timbro e ora di avvenuta consegna) tramite raccomandata A/R ovvero posta celere ovvero corriere espresso ovvero consegna a mano, all'indirizzo: COMUNE di PONTEDERA "Servizio Patrimonio e Mobilità", Corso Matteotti n. 37, 56025 Pontedera (PI)".

L'offerta dovrà pervenire al Comune entro e non oltre le ore xx:xx del giorno xx/xx/2023.

Il termine sopra indicato è perentorio e non saranno presi in considerazione plichi che, per qualsiasi ragione, non risultino pervenuti entro il termine sopra fissato e, in proposito, non saranno ammessi reclami di sorta. E' ininfluenza la data di spedizione.

Il Comune di Pontedera declina sin da ora ogni responsabilità relativa a disguidi postali o di qualunque altra natura che impediscano il recapito della suddetta documentazione entro il termine indicato. Pertanto, il rischio per la mancata consegna del plico, entro il termine perentoriamente fissato, rimane a completo ed esclusivo carico del concorrente.

Non si procederà all'apertura dei plichi che non siano debitamente chiusi o che siano giunti dopo il termine precedentemente indicato o sui quali manchi l'indicazione del mittente e/o l'oggetto della gara.

Non si terrà conto delle offerte pervenute oltre il termine specificato, anche se sostitutive o aggiuntive alla precedente.

Faranno fede il timbro della data di ricevuta e l'orario posto nel timbro di avvenuta consegna da parte dell'ufficio ricevente.

Il plico sigillato dovrà riportare all'esterno le generalità del mittente e l'oggetto cui si riferisce: **"ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI IMMOBILI COMUNALI - TERRENI E PLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "EX VILLA PIAGGIO" UBICATI IN VIA ALCIDE DE GASPERI - OFFERTA. NON APRIRE"**.

Tale plico dovrà contenere, a pena di esclusione, ulteriori due buste chiuse e sigillate con ceralacca o altro mezzo idoneo a garantire la segretezza, controfirmate sui lembi di chiusura e contrassegnate come di seguito indicato:

- BUSTA N. 1: **"DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"**, contenente la documentazione richiesta e specificata al successivo paragrafo *"Documentazione Amministrativa"* e contenente il deposito cauzionale, come meglio specificato successivamente.
- BUSTA N. 2 : **"OFFERTA ECONOMICA"**, contenente l'offerta firmata, espressa secondo l'**Allegato A3** e dettagliata come indicato al paragrafo *"Offerta Economica"* del presente Bando.

Documentazione Amministrativa

All'interno della **"BUSTA N. 1"** dovranno essere inseriti, pena l'esclusione:

1. Modello di cui all'**Allegato A2 "PROPOSTA IRREVOCABILE ACQUISTO"**, su carta resa legale, con le dichiarazioni attestanti il possesso dei requisiti di cui al precedente Art. 6. Le dichiarazioni, rese ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i., attestano che fatti, stati e qualità descritti corrispondono a verità. Alle dichiarazioni, sottoscritte con firma/e autografa/e, leggibile/i e per esteso, dell'offerente o del/i legale/i rappresentante/i deve/ono essere allegata/e fotocopia/e del/i documento/i di identità del/i soggetto/i sottoscrittore/i, in corso di validità; in caso di acquisto in comproprietà, tali dichiarazioni devono essere rese da tutti gli offerenti.

In caso di persone giuridiche le dichiarazioni devono essere rese dai Legali Rappresentanti (in caso di rappresentanza congiunta da tutti coloro cui lo Statuto riconosce poteri di rappresentanza) che devono altresì allegare copia della propria Procura e dello Statuto. In caso di Ente non iscritto al Registro delle Imprese, dovrà essere allegata copia dell'atto da cui risultino il conferimento dei poteri di rappresentanza al soggetto sottoscrittore dell'offerta.

2. Busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura contenente Assegno Circolare non trasferibile dell'importo indicato all'art. 64 comma 6 del citato Regolamento per la Gestione del Patrimonio, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 26/06/2018, intestato al Comune di Pontedera, a titolo di deposito cauzionale infruttifero (che sarà restituito ai non aggiudicatari entro 15 giorni dalla conclusione della gara). Tale busta riporta la dizione "Deposito Cauzionale".

Qualora il concorrente risulti aggiudicatario l'assegno circolare sarà introitato come quota parte dell'acconto dovuto di cui al successivo Art. 9 del presente Bando.

3. L'attestazione di avvenuto sopralluogo (**Allegato A6**) di cui al precedente art. 7 del presente bando.

Offerta Economica

L'offerta, redatta in lingua italiana e contenuta in busta sigillata, identificata come **"BUSTA N. 2"**, con ceralacca o altro mezzo idoneo a garantire la segretezza e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà riportare all'esterno la seguente dicitura: **"OFFERTA ECONOMICA PER IMMOBILI UBICATI IN VIA ALCIDE DE GASPERI"**.

L'offerta firmata, a pena di nullità, dovrà essere espressa secondo lo schema di cui all'**Allegato A3 "Offerta economica"** e dovrà indicare, oltre al prezzo - in cifre e in lettere - offerto per l'acquisto, nome e cognome o ragione sociale dell'offerente e, in caso di acquisto in comproprietà, dovrà indicare i nomi di ciascun offerente ed essere sottoscritta da tutti gli offerenti, corredata della copia del documento di identità di ciascuno degli offerenti.

Sono ammesse offerte di importo pari a quello a base d'asta, mentre non sono ammesse offerte di importo inferiore a quello a base d'asta.

L'offerta indeterminata, plurima, incompleta, condizionata o parziale comporta l'esclusione.

L'offerta è ferma, vincolante ed irrevocabile e avrà validità 12 (dodici) mesi dalla data di scadenza del termine di presentazione della stessa, salva l'ipotesi che si tenga esperimento di migliororia, nel qual caso la decorrenza della validità sarà quella corrispondente alla data della seduta pubblica.

In caso di discordanza tra il prezzo espresso in lettere e quello espresso in cifre, sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Amministrazione, ai sensi dell'art. 64, comma 2, lettera a) del vigente

“Regolamento per la gestione e valorizzazione del patrimonio”.

È ammessa l'offerta cumulativa da parte di più soggetti (persone fisiche o giuridiche) i quali saranno tutti solidalmente obbligati nei confronti del Comune di Pontedera, restando inteso che, in tal caso, l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari.

Sono ammesse offerte per persona da nominare, restando inteso che in tal caso l'alienazione avverrà a favore della persona nominata dall'aggiudicatario successivamente all'aggiudicazione stessa, nei termini e con le modalità indicati dall'Amministrazione. L'offerente per persona da nominare deve formalizzare la nomina mediante dichiarazione scritta, firmata dall'offerente e controfirmata per accettazione dal terzo, entro 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria in sede di asta (il giorno dell'espletamento della gara non vale come primo dei dieci giorni assegnati). Tale dichiarazione dovrà avere la forma di scrittura privata autenticata da Notaio. Se la persona da nominare è presente al momento dell'aggiudicazione può procedere all'accettazione contestualmente con la firma del verbale. Qualora il 10° (decimo) giorno cada di sabato, domenica o altro giorno festivo in cui l'ufficio risulti pubblicamente chiuso, il termine si intende prorogato al primo giorno lavorativo successivo. Unitamente a detta comunicazione il terzo nominato deve presentare tutta la documentazione richiesta dall'avviso d'asta per gli offerenti, cauzione compresa.

Nel caso non pervenga indicazione o qualora l'indicazione riguardi persona i cui requisiti risultino non corrispondenti a quelli richiesti per partecipare alla presente asta, l'offerente sarà considerato unico e vero aggiudicatario e si procederà all'alienazione in favore di quest'ultimo.

Sono ammesse altresì le offerte per conto altrui. In questo caso chi interviene in rappresentanza di altri dovrà munirsi di procura speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata da Notaio e dovrà essere fatta pervenire in originale o in copia autentica al Comune di Pontedera unitamente alla BUSTA N. 2. Il procuratore e il soggetto da quest'ultimo rappresentato dovranno rispettare i requisiti previsti al precedente art. 6.

9 - MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

L'asta si svolgerà con le modalità di cui all'art. 64 del vigente “Regolamento per la gestione e valorizzazione del patrimonio” e agli artt. 65, 73, lettera c) e 76 del “Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato”, approvato con Regio Decreto 23/05/1924 n. 827 e cioè per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo posto a base d'asta indicato nel presente Bando.

L'apertura dei plichi si svolgerà in seduta pubblica, il giorno xx/xx/2023 alle ore XX:XX presso il Comune di Pontedera, ubicato in Corso Matteotti n. 37.

In relazione all'eventuale presenza delle misure restrittive della circolazione legate all'emergenza Covid-19, le sedute di gara potranno svolgersi anche da remoto, consentendo comunque la partecipazione degli interessati alle sedute pubbliche. In tal caso, attraverso la sezione apposita del sito del Comune di Pontedera (<https://www.comune.pontedera.pi.it/category/bandi-avvisi-manifestazioni-interesse/>) verranno rese note le modalità di accesso.

Dopo il controllo dell'avvenuto arrivo della domanda entro i termini perentori fissati si provvederà all'apertura della busta contenente la documentazione amministrativa cui seguirà la verifica della regolarità e della completezza della stessa.

In esito a tale verifica, dopo averne accertato la presenza, si procederà all'apertura della busta contenente l'Assegno Circolare e contestualmente, salvo che l'importo non corrisponda a quello stabilito dall'art. 64, comma 6 del vigente “Regolamento per la gestione e valorizzazione del patrimonio”, della Busta n.2 contenente l'offerta economica.

Risulterà aggiudicatario il concorrente che abbia offerto il prezzo più alto secondo le modalità di seguito descritte.

L'asta sarà ad unico e definitivo incanto.

Nell'ipotesi in cui vi siano offerte vincenti uguali, secondo quanto disposto dall'art. 77, comma 1 del R.D. n. 827/1924, si procederà nella medesima seduta e, qualora i relativi offerenti siano tutti presenti, mediante rilancio al rialzo dell'offerta.

Tale esperimento di migliororia sarà effettuato con le seguenti modalità:

- il Dirigente dà inizio all'esperimento di migliororia e gli offerenti possono effettuare i rilanci tenendo conto che il minimo rialzo è pari a € 100,00.
- trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'area viene aggiudicata all'ultimo offerente.

- nell'ipotesi che trascorrono tre minuti dall'inizio dell'esperimento di miglioria senza che siano state fatte nuove offerte si procederà a sorteggio tra le offerte uguali, parimenti nel caso previsto dall'art. 77, comma 2 del R.D. n. 827/1924.

Nel caso, invece, che gli offerenti non siano tutti presenti alla prima seduta l'esperimento di miglioria sarà tenuto 24 ore esatte dopo l'orario previsto per l'apertura delle buste, secondo le suddette modalità.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 69 del R.D. n. 827/1924, si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Nella seduta pubblica il Dirigente redige la graduatoria delle offerte pervenute in ordine decrescente, partendo dall'offerta più alta, e, contestualmente con specifico verbale, procederà all'aggiudicazione provvisoria a favore del concorrente che abbia presentato la migliore offerta in quanto primo classificato nella graduatoria sopra indicata.

L'aggiudicazione definitiva sarà disposta con apposito atto dirigenziale, successivamente alla fase di verifica e controllo dei requisiti, delle autocertificazioni e della documentazione richiesta.

L'aggiudicazione non ha luogo di contratto.

Con apposito provvedimento il Responsabile del Procedimento di asta provvederà, entro 15 giorni, a svincolare i depositi cauzionali costituiti dai presentatori di offerte di importo inferiore a quella del soggetto aggiudicatario.

10 - ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA E MODALITÀ DI PAGAMENTO

L'esito della seduta di gara sarà comunicato a cura del Responsabile del Procedimento, tramite AR o a mezzo Pec, se non siano previsti esperimenti di miglioramento, al concorrente aggiudicatario entro 15 giorni dall'espletamento della gara. In caso l'aggiudicatario sia persona fisica e coniugato/a in regime di comunione legale dei beni, sarà richiesta la dichiarazione resa da entrambi i coniugi con la quale gli stessi attestino se l'acquisto debba avvenire o meno in comunione legale dei beni.

Il Comune di Pontedera provvede alle verifiche dei requisiti dell'aggiudicatario ed, eventualmente del coniuge acquirente in regime di comunione legale dei beni, per procedere all'aggiudicazione definitiva. A seguito di aggiudicazione definitiva, il Comune di Pontedera provvederà a richiedere – sempre tramite AR ovvero tramite Pec – il pagamento di una tranche pari al 15% (quindicipercento) del prezzo offerto da corrispondere entro 15 giorni dalla ricezione della formale comunicazione.

La rimanente parte della somma da corrispondere, dovrà essere corrisposta per intero almeno tre giorni lavorativi prima della stipula del rogito, salvo che, ai sensi dell'art. 64 comma 12 del vigente "Regolamento per la gestione e valorizzazione del patrimonio" sia accordata all'acquirente la rateizzazione del pagamento da corrispondere, in applicazione dell'art. 64 comma 10 ovvero dell'art. 60 del citato regolamento.

11 - STIPULAZIONE DELL'ATTO

Ai sensi dell'art. 64, comma 9 del "Regolamento per la gestione e valorizzazione del patrimonio" l'atto di compravendita sarà stipulato entro 45 giorni dalla data della comunicazione di aggiudicazione.

Alla stipula dell'atto l'acquirente deve produrre tutta la documentazione richiesta dal Servizio Contratti. Dell'avvenuto pagamento integrale della somma dovuta, unitamente alla somma dovuta per le spese contrattuali, l'acquirente fornisce prova relativa nei tre giorni antecedenti alla stipula del contratto, ovvero, se autorizzato, in sede di stipula.

12 - ULTERIORI PRESCRIZIONI ED INFORMAZIONI

La certificazione relativa a quanto dichiarato verrà acquisita d'ufficio per il solo aggiudicatario.

Tutte le spese relative alla redazione del contratto, al deposito della cauzione e a quant'altro si renderà necessario, sono a carico dell'Aggiudicatario.

Nel caso non si possa procedere all'aggiudicazione definitiva, secondo le modalità di cui all'Art. 9, per causa imputabile all'aggiudicatario, l'Amministrazione si riserva di procedere all'interpello a partire dal 2° classificato nella graduatoria di cui sopra, trattenendo la cauzione, salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni.

13 - TITOLARE DEL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 GDPR, si informa che i dati personali e giuridici forniti dai

concorrenti sono trattati, dal Comune di Pontedera, esclusivamente per le finalità connesse alla gara e per l'eventuale successiva stipula e gestione del contratto. I partecipanti all'asta provvedono alla sottoscrizione dell'informativa (**Allegato A4** del presente Bando). La mancata sottoscrizione dell'informativa preclude la prosecuzione dell'istruttoria e la relativa aggiudicazione. Il titolare del trattamento dei dati in questione è il Comune di Pontedera.

14 - ALTRE INFORMAZIONI E PRESA VISIONE DEI DOCUMENTI DI GARA

Il Responsabile del Procedimento della presente procedura è il Dott. Arch. Roberto Fantozzi (r.fantozzi@comune.pontedera.pi.it)

I documenti di gara (Bando e relativi allegati) sono disponibili sul sito internet del Comune di Pontedera al seguente indirizzo: <https://www.comune.pontedera.pi.it/category/bandi-avvisi-manifestazioni-interesse/> e presso il servizio "Patrimonio e Mobilità" del Comune di Pontedera, corso Matteotti n. 37, nei giorni da lunedì a venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00; tel. n. 0587/299145.

Presso il Servizio "Patrimonio e Mobilità" sono visionabili, previo appuntamento telefonico ai suddetti numeri, gli elaborati tecnici costituiti dalla perizia di stima.

Il presente bando è pubblicato in forma integrale sul sito del Comune, all'albo on-line del Comune di Pontedera e in estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.

Eventuali informazioni complementari e/o richieste di chiarimenti sulla documentazione di gara possono essere richiesti all'Amministrazione esclusivamente per iscritto, anche a mezzo PEC o all'indirizzo mail: a.basile@comune.pontedera.pi.it **entro e non oltre le ore xx,xx del giorno xx/xx/2023**, indicando il proprio nominativo, un recapito telefonico ed un recapito fax/indirizzo e-mail/PEC a cui indirizzare la risposta.

Non verranno tenute in considerazione le richieste di chiarimenti pervenute oltre il predetto termine.

L'Amministrazione si riserva la possibilità di pubblicare chiarimenti sugli atti di gara sul sito internet: <https://www.comune.pontedera.pi.it/category/bandi-avvisi-manifestazioni-interesse/>

Tutta la documentazione inviata dai concorrenti resta acquisita agli atti dell'Ente appaltante e non sarà restituita, neanche parzialmente. I dati personali forniti dai concorrenti - obbligatori per le finalità connesse al Bando e per la eventuale successiva stipula e gestione della compravendita - saranno trattati dall'Ente conformemente alle disposizioni vigenti in materia.

Per ogni controversia sulla interpretazione o esecuzione del contratto è competente il giudice ordinario. Il Foro competente sarà quello di Pisa. È esclusa la competenza arbitrale.

Allegati al presente bando d'asta:

- Allegato A1 – Estratto di mappa;
- Allegato A2 - Modello "Proposta irrevocabile acquisto";
- Allegato A3 - Modello "Offerta economica";
- Allegato A4 - Informativa Reg. Privacy 2016/679;
- Allegato A5 – Delega;
- Allegato A6 – Verbale attestazione sopralluogo

Pontedera, 10 febbraio 2023

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
Dott. Arch. Roberto FANTOZZI¹

¹ Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.