

COMUNE DI PENNA SANT'ANDREA

PROVINCIA DI TERAMO

BANDO PER ALIENAZIONE DI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE SITO NELLA FRAZIONE DI VAL VOMANO IN PIAZZA EX MERCATO COPERTO LOCALE COMMERCIALE E MAGAZZINO (TERZO ESPERIMENTO)

Il Responsabile dell'Area Tecnica - Manutentiva, in esecuzione:

- della deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 12/4/2019, avente per oggetto "APPROVAZIONE PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONE IMMOBILI COMUNALI - ART. 58 LEGGE 135/2008", esecutiva ai sensi di legge.
- della deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 30/11/2019, avente per oggetto "MODIFICA DELIBERAZIONE C.C. N. 5 DEL 12/04/2019 CON L'OGGETTO: "APPROVAZIONE PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI - ART. 58 LEGGE N. 135/2008, esecutiva ai sensi di legge.
- della deliberazione di Giunta Comunale n. 45 del 27/08/2020 avente per oggetto "Autorizzazione terzo esperimento asta pubblica per alienazione di beni di proprietà comunale situati nella frazione di Val Vomano" esecutiva ai sensi di legge,
- della determinazione a contrattare reg. gen. N. 222 del 17/10/2020 con la quale è stato indetto un'Asta Pubblica ai sensi dell'art. 73 comma c) del R.D. n. 827 del 23.05.1924, per l'alienazione di immobili siti nella frazione di Val Vomano del Comune di Penna Sant'Andrea. (terzo esperimento)

RENDE NOTO

che il giorno **21/11/2020** dalle ore **11:00** in poi, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Penna Sant'Andrea, sito in Piazza V. Veneto, si terrà un'asta pubblica per l'alienazione del bene immobile di proprietà del Comune di Penna Sant'Andrea attualmente adibito a locale commerciale e magazzino di seguito descritto:

1) DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO A): Unità immobiliare (ex Mercato Coperto) ubicata in Piazza del Mercato – F.ne Val Vomano di Penna Sant'Andrea, così individuata:

locale commerciale (pub, pizzeria):

- Unità immobiliare di circa 614,10 mq (superficie lorda). Individuata al catasto urbano al foglio 1 p.la 1616 – Cat. D/8 , Consistenza 905 mq, Rendita Euro 5.076,98 (in locazione).
- Unità immobiliare con sup. catastale di mq 133 .Individuata al catasto urbano al foglio 1 p.la 1617 – Cat. C/1 , Consistenza 197 mq, Rendita Euro 1.309,68 (in locazione).

magazzino:

- Unità immobiliare con sup. catastale di mq 47 .Individuata al catasto urbano al foglio 1 p.la 1618 – Cat. C/2 , Consistenza 32 mq, Rendita Euro 38,01 ;

La zona su cui insiste l'immobile è ubicata nelle vicinanze del centro cittadino, anche se non di immediata individuazione, al limite della piazza denominata " DEL MERCATO", accessibile tramite la SS 150 svoltando poi su via F. Romani, in prossimità di un piccolo parco alberato ed un campetto presente con fondo in erba sintetica.

L'immobile ha una struttura in c.a. e tamponamenti esterni in blocchi forati di laterizio, è composto da tre unità di cui due, già in locazione, utilizzate ad attività economiche (pizzeria ecc.) mentre la terza viene utilizzata dall'Ente come deposito e rifinito solo esternamente.

Con accordo di rinnovo dei contratti di locazione Rep.N. 635 del 05/10/2018 registrato a Teramo il 30/12/2019 al n. 1557 serie 3°, relativo alle unità immobiliari distinte al Catasto Urbano al foglio 1 p.la 1616 e 1617, LA LOCAZIONE viene a scadere il 29/11/2022 – canone annuo complessivo €. 12.964,20 -

L'immobile è costituito da un unico volume ad un solo piano, della superficie lorda di mq. 614,00 . La parte esterna ha una superficie di mq. 535 di cui mq 218 pavimentata.

Le finiture sono composte da piastrelle in gres porcellanato, infissi in alluminio, pareti tinteggiate a tempera, tutte estremamente caratterizzate all'utilizzo attuale dei locali, sono in discrete condizioni, compresi i bagni e i locali di servizio, completamente piastrellati e con buone rifiniture.

L'edificio è così suddiviso, accedendo dall'ingresso sulla parte destra vi sono ubicati i locali di servizio, composti da : una cucina con disimpegni di mq 42,05 – tre ripostigli di mq 19,37 – una cella frigo di mq. 6,24 – un bagno per il personale di mq. 4,40 – tre bagni per gli avventori accessibili dalla sala ristorazione di mq 16,00. Nella parte opposta all'ingresso vi sono inoltre altri due locali : un magazzino accessibile sia dall'interno che dall'esterno di mq 14,52 – una centrale termica accessibile solo dall'esterno di mq 7,56. Sempre dall'ingresso si accede frontalmente alla sala ristorazione per il pubblico composta da : un salone per il pubblico di mq 225,27 – tre sale di dimensioni minori separate ma con possibilità di comunicazione di mq 154,00. Le suddette sale hanno altri locali di servizio ovvero : una cucina di mq 11,95 – un ripostiglio di mq 4,25 – un w.c. di mq 2,73 – un ingresso per l'accesso esterno dei ristoratori di mq 3,31 . Infine nella parte esterna, non accessibili dall'interno, vi sono tre piccoli locali ancora allo stato grezzo utilizzati come deposito di mq 33,00 .

All'esterno, fronte piazza, insiste un portico in legno, non soggetto a vendita,

Il tutto è meglio descritto nella documentazione allegata al presente bando, nonché visibile sul sito www.comune.pennasantandrea.te.it - sezione "Bandi di gara e Concorsi".

2) CONDIZIONI DI VENDITA

- a) i beni oggetto del presente bando verranno venduti nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le servitù attive e passive, tanto apparenti quanto non apparenti, canoni, censi ed oneri anche se non indicati nella descrizione e con tutti i pesi che vi fossero inerenti. Gli immobili sono individuati nell'ampiezza e consistenza conformemente allo stato di fatto e di diritto goduto, senza responsabilità da parte di questo Ente per le differenze che sussistono tra le suindicate superfici e qualità catastali e quelle effettive.
- b) Il conduttore degli immobili, in presenza di regolare contratto di locazione ed in regola con i pagamenti, possono esercitare il diritto di prelazione. In caso di aggiudicazione di immobile locato, l'Ente darà comunicazione al conduttore con raccomandata con avviso di ricevimento. Nella comunicazione sarà indicato il corrispettivo e le eventuali altre condizioni alle quali la compravendita dovrebbe essere conclusa e l'invito ad esercitare o meno il diritto di prelazione. Il

conduttore per esercitare il diritto di prelazione deve offrire, entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione, con atto notificato al Comune di Penna Sant'Andrea, ai sensi di legge, condizioni uguali a quelle comunicategli. Ove il diritto di prelazione sia esercitato, il versamento dell'80% del prezzo di acquisto, salvo diversa condizione indicata nella comunicazione del locatore, deve essere effettuato entro il termine di trenta giorni dalla scadenza del termine utile per esercitare il diritto di prelazione. La restante quota del prezzo di acquisto deve essere versata a saldo contestualmente alla stipula del contratto di compravendita che deve avvenire nei successivi trenta giorni.

- c) La vendita sarà fatta a corpo e non a misura, allo stesso titolo e nello stato e forma in cui gli immobili appartengono al Comune di Penna Sant'Andrea, nella consistenza indicata nelle visure catastali agli atti d'ufficio ed, inoltre, a norma dell'articolo 1488, secondo comma, del Codice civile.
- d) 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 l'immobile nel suo valore e in tutte le sue parti.
- e) L'alienazione di cui al presente bando è fuori campo IVA.
- f) Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti del comune consegue alla stipula del contratto;
- g) L'acquirente subentrerà in tutti i diritti e gli obblighi del comune rispetto all'immobile e saranno a carico dell'acquirente i compensi che fossero dovuti in conseguenza dei miglioramenti apportati sull'immobile dal conduttore, accertati dall'Ufficio Tecnico Comunale (con formale preventiva autorizzazione).
- h) Sotto il profilo energetico, l'immobile da alienare è da considerarsi nelle seguenti categorie: locali commerciali categoria "D"; locale magazzino categoria "E", precisando che alla stipula dell'atto di compravendita saranno allegati i relativi attestati di prestazione energetica (A.P.E.).

3) IMPORTO A BASE D'ASTA

Come meglio definito nella relazione tecnico/estimativa allegata, il prezzo di vendita a base d'asta, valutato in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e al suo stato di conservazione, è stabilito in € 350.463,75 (Euro trecentocinquantaquattrocentosessantatré/37) per l'immobile come sopra individuato (Il prezzo d'aggiudicazione è fuori campo d'applicazione I.V.A. ai sensi di Legge).

4) CAUZIONE

Per partecipare alla presente asta è necessaria la costituzione di un deposito cauzionale pari al 10% del valore stimato dell'immobile, per cui l'importo del deposito cauzionale è pari a € 35.046,37 (Euro trentacinquemilazeroquarantazeroquarantasei/37);

Tale importo dovrà essere versato con assegno circolare non trasferibile intestato alla Tesoreria del Comune di Penna Sant'Andrea, presso la Banca Credito Cooperativo di Basciano.

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

Detta cauzione, senza interesse alcuno, sarà restituita entro 30 giorni dalla aggiudicazione dell'asta ai partecipanti non aggiudicatari; sarà, al contrario, trattenuta da questo Comune ed imputata in conto prezzo di vendita per il concorrente aggiudicatario.

5) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Chiunque abbia interesse, può partecipare alla presente asta pubblica secondo le modalità individuate ai paragrafi successivi del presente bando, ad eccezione dei pubblici amministratori ai quali è vietata la partecipazione alla presente procedura, sia direttamente che per interposta persona, nei casi previsti dall'articolo 1471 del Codice Civile.

Sono richieste, inoltre, le seguenti condizioni:

- Insussistenza di cause di inidoneità morale a contrattare con la pubblica amministrazione;
- Insussistenza di provvedimenti definitivi o pendenti di interdizione, inabilitazione, fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo;
- per le persone giuridiche: atto comprovante il potere di rappresentanza legale.

6) PROCEDURA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'asta, ad unico e definitivo incanto, si svolgerà con il metodo delle offerte segrete, ai sensi dell'articolo 73, lettera c) e dell'articolo 76 I e II comma, del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827 e sue successive modifiche.

Sono ammesse solo offerte incondizionate, in aumento.

L'aumento deve essere indicato in misura percentuale sull'importo a base di gara, deve essere espressa in cifre ed in lettere. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre, è valida l'indicazione più conveniente per il Comune.

Sarà proceduto all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, alla pari o in aumento, ai sensi dell'art. 65 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827.

Qualora in due o più partecipanti abbiano presentato la stessa offerta, parimenti accettabile, sarà proceduto, nella stessa seduta, secondo quanto stabilito dall'articolo 77 del citato Regio Decreto.

L'offerta, in caso di società, dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto concorrente, oppure, in caso di raggruppamenti d'impresa, dal legale rappresentante di ogni impresa raggruppata.

Per partecipare all'asta occorre far pervenire al Comune di Penna Sant'Andrea, Ufficio Protocollo, Piazza V. Veneto, 64039 Penna Sant'Andrea, entro le ore **12:00 del giorno 20/11/2020** un plico, sigillato con striscia di carta incollata o nastro adesivo, controfirmato sui lembi di chiusura, recante all'esterno la seguente dicitura:

"ASTA PUBBLICA DEL GIORNO 21/11/2020 alle ore 11.00 PER L'ALIENAZIONE UNITÀ IMMOBILIARE (EX MERCATO COPERTO) UBICATA IN PIAZZA DEL MERCATO – F.NE VAL VOMANO DI PENNA SANT'ANDREA – TERZO ESPERIMENTO – NON APRIRE".

Il plico dovrà contenere i seguenti documenti:

- A. istanza di ammissione a partecipare all'asta pubblica e dichiarazione sostitutiva ai sensi dell'art. 46 del DPR n. 445/2000, redatta sull'allegato (MODELLO 1.- MODELLO 1/A) alla suddetta dichiarazione dovrà essere allegata copia fotostatica di un valido documento di identità di tutti i sottoscrittori l'offerta.
- B. assegno circolare non trasferibile intestato alla Tesoreria del Comune di Penna Sant'Andrea, presso la Banca Credito Cooperativo di Basciano dell'importo di € 38.940,42 (Euro trentottomilanovecentoquaranta/42);
- C. una busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura "OFFERTA ECONOMICA" contenente l'offerta economica redatta sull'allegato (MODELLO 2).

Determina l'esclusione dalla gara il fatto che:

- a. 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;
- b. il plico non sia sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura;
- c. la dichiarazione sostitutiva (MODELLO 1 – MODELLO 1/A) manchi, non sia sottoscritta dal/dai soggetto/i partecipante/i, non rechi in allegato la fotocopia del documento di identità del/dei sottoscrittore/i dell'offerta;
- d. assegno circolare non trasferibile intestato alla Tesoreria del Comune di Penna Sant'Andrea, presso la Banca Credito Cooperativo di Basciano attestante il deposito cauzionale manchi o risulti irregolare;
- e. l'offerta economica (MODELLO 2) manchi o risulti irregolare.

Sono escluse altresì offerte condizionate, offerte per persone da nominare, offerte riferite ad altra gara.

L'offerta, le dichiarazioni e tutta la documentazione presentata devono essere redatte in lingua italiana. L'offerta deve essere espressa in euro sia in cifre sia in lettere. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere sarà ritenuto valido quello più conveniente per l'Amministrazione.

Il Presidente della gara, nel giorno e nell'ora stabilito nel presente bando, dichiarerà aperta l'asta richiamando l'attenzione sull'oggetto della gara, quindi procederà alla verifica dei plichi pervenuti accertandone l'idoneità e ammissibilità oppure l'esclusione.

Successivamente provvederà all'apertura dei plichi validi contenenti le istanze di partecipazione e le offerte, accertando la presenza e conformità della documentazione amministrativa necessaria per essere ammessi a partecipare, dichiarando l'ammissibilità o l'esclusione dei concorrenti.

In seguito procederà alla verifica e all'apertura delle buste contenenti l'offerta economica, accerterà la regolarità e conformità oppure l'esclusione dell'offerta dichiarando il corrispettivo indicatovi. Infine dichiarerà l'esito dell'asta.

L'aggiudicazione diviene definitiva, scaduto inutilmente il termine assegnato per l'esercizio del diritto di prelazione, con l'emanazione della determinazione dirigenziale che approva gli esiti della pubblica gara e previo accertamento di quanto dichiarato in forma di autocertificazione in sede di presentazione dell'offerta. L'aggiudicatario provvisorio deve ritenersi in ogni modo immediatamente vincolato sin dal momento della chiusura della seduta pubblica della gara.

7) VERSAMENTO PREZZO DI AGGIUDICAZIONE

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione, all'atto della stipula contrattuale, da effettuarsi entro 60 giorni decorrenti dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione definitiva, mediante il pagamento della somma offerta, al netto della cauzione, presso la Tesoreria del Comune di Penna Sant'Andrea (Banca Credito Cooperativo di Basciano).

Sono indicate di seguito le coordinate bancarie per la corretta effettuazione di pagamenti mediante bonifico bancario a favore del Comune di Penna Sant'Andrea:

BCC – Banca Credito Cooperativo – Soc. Coop – Via Salara n. 33 – Basciano – IBAN IT12 X081 4977 1100 0000 0005 086.-

In caso di mancato versamento del prezzo entro il termine stabilito, il Comune procederà:

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

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 al soggetto che segue in graduatoria.

8) SPESE DI ROGITO

Il Trasferimento del bene avverrà con atto pubblico notarile con spese a carico dell'aggiudicatario.

Sono, inoltre, a carico dell'aggiudicatario tutte le spese propedeutiche alla stipulazione dell'atto, comprese eventuali spese tecniche di frazionamento o aggiornamento catastale, e quant'altro necessario per il perfezionamento dello stesso, per la registrazione, trascrizione e voltura dell'atto, e per ogni altra spesa connessa e consequenziale, senza diritto di rivalsa nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

L'atto di compravendita verrà rogato entro 60 giorni decorrenti dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione definitiva.

9) SOPRALLUOGO

I soggetti interessati all'acquisto potranno visitare l'immobile oggetto d'alienazione, previo appuntamento, contattando presso il Servizio Tecnico del Comune di Penna Sant'Andrea, il personale incaricato (Tel. 0861.66120 - 0861.1862245 -) nei giorni dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 13.00 e il martedì e giovedì pomeriggio dalle 15.00 alle 17.00.

10) PUBBLICITÀ DELL'AVVISO DI VENDITA

Al presente avviso di vendita sarà assicurata la più ampia diffusione, e comunque verrà pubblicato all'Albo Pretorio on line del Comune di Penna Sant'Andrea, sul sito web del Comune di Penna Sant'Andrea, nella home page sezione "Bandi e concorsi" e nella sezione Amministrazione trasparente sottosezione "bandi di gara e contratti"

11) RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E INFORMAZIONI

Il responsabile del procedimento è il geom. Biondi Antonio, Responsabile dell'area tecnica – manutentiva del Comune di Penna Sant'Andrea.

Per informazioni e chiarimenti, gli interessati potranno rivolgersi durante le ore di ufficio:

Ufficio Tecnico – Geom. Antonio Biondi -

La documentazione relativa potrà essere visionata dagli interessati presso il Comune di Penna Sant'Andrea, Ufficio tecnico comunale, tutti i giorni dalle ore 9,00 alle ore 13,00, il martedì ed il giovedì anche dalle ore 15,00 alle ore 17,00 nonché sul sito web www.comune.pennasantandrea.te.it - sezione "Bandi di gara e Concorsi".

12) 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 articoli 7 e seguenti del D.Lgs. n. 196/2003.

13) AVVERTENZE E NORME DI RINVIO

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 Penna Sant'Andrea.

Per quanto non espressamente previsto dal presente bando si farà riferimento al Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827 Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato e al Regolamento Comunale per le alienazioni del patrimonio immobiliare, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 12/11/2003, esecutiva, e modificato con deliberazione C.C. n. 46 del 28/12/2015.

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

Penna Sant'Andrea 21/10/2020

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
F.to GEOM. ANTONIO BIONDI