



AVVISO DI ASTA PUBBLICA AD OFFERTA SEGRETA PER L'ALIENAZIONE DI N.1 UNITÀ IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO, DI PROPRIETÀ DELLA PROVINCIA DI FERMO

In esecuzione della deliberazione del Consiglio Provinciale n.55 del 22/06/2012 e nel rispetto di quanto previsto dal "Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare della Provincia di Fermo", approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 80 del 30.09.2010 e s.m.i., da aversi per qui integralmente trascritto e riportato, il Dirigente del Settore Organi Istituzionali - Affari Generali - Contratti e Politiche Sociali della Provincia di Fermo, Dott. Lucia Marinangeli

RENDE NOTO

che la Provincia di Fermo procederà alla vendita dell'unità immobiliare ubicata nel Comune di San Benedetto del Tronto, in C.so Mazzini, n°208, ove è ospitata la Caserma dei VV.FF..

Notizie di carattere generale riguardanti l'edificio

Trattasi di un edificio realizzato intorno agli anni '60, non tutelato ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004 (ex L.1089/39) per vetustà inferiore ai 70 anni.

In generale, lo stato di conservazione è buono.

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è ricompreso nella "Zona Z" del P.R.G. del Comune di San Benedetto del Tronto (art. 49/6 N.T.A.).

Descrizione dell'immobile

L'edificio è costituito da diversi corpi di fabbrica: un corpo principale (A) e tre annessi (B,C e D).

Il fabbricato principale ha una struttura portante mista in muratura e c.a. ed è disposto lungo la S.S. Adriatica. La costruzione si eleva su due livelli fuori terra, ha un volume totale lordo di circa 2.873 mq. Il piano terra, di circa 386 mq, viene utilizzato ad uffici, mensa e locali accessori. Il piano primo, di superficie lorda circa 396 mq, è prevalentemente utilizzato come camere e servizi.

L'annesso B (rimessa automezzi) ha una struttura portante in acciaio, è ad un solo piano, un volume totale lordo di circa 1140 mc ed una superficie lorda di circa 212 mq.

L'annesso C (rimessa automezzi) ha una struttura portante in cemento armato, è ad un solo piano, ha un volume totale lordo di circa 1416 mc ed una superficie lorda di circa 214,50 mq.

L'annesso D (castello di manovra) si sviluppa su quattro piani, ha un volume lordo di 1.392 mc, una superficie lorda di circa 29 mq.

L'immobile è concesso in locazione al Ministero dell'Interno ed ospita la caserma dei Vigili del Fuoco di San Benedetto del Tronto. Il contratto è in corso di rinnovo. L'ultimo canone annuo riscosso è stato pari ad € 56.810,26.

Sul predetto immobile insiste un diritto di prelazione da parte del MinInterno e della Provincia di Ascoli Piceno, da esercitare nei termini e modalità previste dall'art. 10 del vigente "Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare della Provincia di Fermo".

Consistenza dell'immobile

- superficie totale particella: mq 2.200 ca.
- superficie coperta dell'edificio: mq 841,50 ca. (compresa superficie annesso D)
- superficie totale lorda dell'edificio: mq 1.325,00 ca. (compresa superficie annesso D)
- volume totale lordo dell'edificio: mc 6.821 ca. (compreso volume annesso D)

Riferimenti catastali

Unità immobiliare ad uso istituzionale distinta al N.C.E.U. del Comune di San Benedetto del Tronto C.so Mazzini, n.208, foglio 5, particella 572, sub 3, ricompresa in "Zona Z" del P.R.G. (art. 49/6 N.T.A.).

Rendita catastale: € 2.038,97

Importo a base d'asta

Basandosi sui valori elaborati dalla Commissione incaricata di valutare il patrimonio immobiliare degli Enti in occasione della divisione della Provincia di Fermo e di Ascoli Piceno, che ne ha stimato il valore di € 1.864.075,00, e alla luce delle recenti difficoltà del mercato immobiliare, è stata redatta la stima dell'immobile per comparazione, tenendo conto delle valutazioni di carattere tecnico e del grado di appetibilità del bene determinandone il **valore in € 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila/00 euro)**.

Tabella riepilogativa:

Catasto Fabbricati:

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1		5	572	3			B/1	2	1880		€ 2.038,97	

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- 1) la vendita viene fatta a corpo e non a misura;
- 2) la vendita, non essendo effettuata nell'esercizio di un'impresa, non è soggetta ad I.V.A.;
- 3) le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e sono immediatamente vincolanti per l'offerente. Pertanto, il compratore si intende obbligato per effetto dell'offerta, ma gli obblighi di questa Provincia sono subordinati alla successiva determinazione del competente Dirigente volta a ratificare le risultanze del procedimento di gara. La Provincia non è vincolata a procedere all'aggiudicazione e vendita del bene, fatta salva la restituzione della cauzione provvisoria;
- 4) sono ammesse anche le offerte per persona da nominare;
- 5) il compratore subentra, rispetto al bene acquistato, in tutti i diritti e in tutti gli obblighi della Provincia di Fermo;
- 6) il compratore non può mai sospendere il pagamento del prezzo oltre la scadenza stabilita, salvo sempre gli altri diritti a lui riconosciuti dalle leggi civili;
- 7) i beni sono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche per quanto attiene alla conformità, licenze edilizie, condoni e sanatorie e senza responsabilità per l'alienante;

- 8) la scelta del contraente avviene a mezzo di procedura pubblica con offerte segrete da inviarsi in busta chiusa alla Provincia di Fermo, nei termini e nei luoghi di seguito indicati;
- 9) l'atto di compravendita sarà rogato da un Notaio o dal S.G. della Provincia a scelta dall'acquirente;
- 10) le spese inerenti all'atto di compravendita ed al trasferimento della proprietà sono tutte a carico dell'acquirente;
- 11) è riconosciuto agli aventi titolo l'esercizio del diritto di prelazione nei termini e modalità previste dall'art. 10 del vigente "Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare della Provincia di Fermo";

Per partecipare alla procedura pubblica, i concorrenti dovranno presentare, **a pena di esclusione**, un plico chiuso e sigillato, controfirmato dall'offerente sui lembi di chiusura, indicante sull'esterno **il mittente** e la seguente dicitura: **"ASTA PUBBLICA AD OFFERTA SEGRETA PER L'ALIENAZIONE DI N.1 UNITÀ IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO, C.SO MAZZINI, N°208, DI PROPRIETÀ DELLA PROVINCIA DI FERMO"**

Il plico di cui sopra deve pervenire, a mezzo del Servizio Postale con raccomandata A.R. o a mezzo di agenzia autorizzata o consegnato a mano, entro e non oltre le ore **13.00** del **giorno 12 dicembre 2012** al seguente indirizzo: **Provincia di Fermo – Servizio Archivio e Protocollo- V.le Trento, 113, 63900 Fermo (FM).**

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Non sarà consentito ritirare le offerte, che rimangono vincolanti per chi le abbia presentate.

Saranno presi in esame esclusivamente i plichi pervenuti al suddetto Ufficio entro la data e l'ora sopraindicata. A tal fine faranno fede esclusivamente la data e l'ora di ricezione apposte con l'apposito timbro da parte dell'Ufficio Protocollo dell'Ente.

La Provincia di Fermo, in ogni caso, non si assume alcuna responsabilità per il mancato tempestivo arrivo o la mancata tempestiva consegna del plico presso l'Ufficio Protocollo.

Il plico medesimo dovrà contenere all'interno, **a pena di esclusione**, i seguenti documenti:

a) istanza di partecipazione contenente i dati dell'offerente (nel caso di persone fisiche: nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza e codice fiscale; nel caso di persone giuridiche: la ragione sociale, la sede legale, il codice e la partita IVA, numero di iscrizione alla CCIAA od al Registro delle Imprese nonché le generalità del legale rappresentante), precisando se si partecipa in nome proprio o per persona da nominare. Detta istanza dovrà essere formulata in competente bollo (€ 14,62) sottoscritta ed autenticata allegando, **a pena di esclusione**, copia fotostatica di un documento di identità, in corso di validità, del sottoscrittore/i.

(Al fine di ridurre al minimo le esclusioni dalla gara per inesattezze e/o omissioni si raccomanda vivamente di usare i modelli predisposti dall'Ente consultabili e scaricabili, unitamente al presente Avviso, sulla pagina web della Provincia (www.provincia.fermo.it), al link "Gare e Appalti" e precisamente all'indirizzo: <http://www.provincia.fermo.it/bandi/?tipo=2>)

b) cauzione provvisoria pari al 2% del valore posto a base d'asta e costituita, a scelta dell'offerente, in uno dei modi di seguito indicati:

- in contanti:

- *mediante versamento* presso la Tesoreria della Provincia di Fermo, Ag. di Piazza Mascagni - Fermo, sul c/c IT 86 P 06150 69459 T20300051673; in tal caso, la relativa quietanza deve essere inserita, **a pena di esclusione**, nel plico;

oppure

- *mediante bonifico bancario* a favore della Provincia di Fermo, con accredito sul c/c IT 86 P 06150 69459 T20300051673, con valuta entro la data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, e con la seguente causale “cauzione provvisoria asta pubblica C.so Mazzini 208 – San Benedetto del Tronto” in tal caso, la copia dell’avvenuta esecuzione del bonifico, con il relativo numero di CRO, deve essere inserita, **a pena di esclusione**, nel plico;

Lo svincolo di detta cauzione sarà effettuato tramite bonifico con spese a carico del destinatario

- mediante titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito presso la Tesoreria Provinciale o presso le aziende autorizzate a titolo di pegno a favore della Provincia di Fermo. La relativa quietanza deve essere inserita, **a pena di esclusione**, nel plico;
- mediante fideiussione bancaria (rilasciata da Istituti di Credito di cui al Testo Unico Bancario approvato con il D.Lgs. 385/93) o polizza assicurativa (rilasciata da impresa di assicurazioni, debitamente autorizzata all’esercizio del ramo cauzioni, ai sensi del d.P.R. 449/59 e s.m.i.), oppure polizza rilasciata da intermediari finanziari iscritti nell’elenco speciale di cui all’art. 107 del D.Lgs. 385/93, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell’Economia e delle Finanze. Le fideiussioni/polizze devono essere intestate alla Provincia di Fermo.

Le fideiussioni bancarie o le polizze assicurative devono avere, **a pena di esclusione**, una validità minima almeno pari a 180 giorni, decorrente dalla data di presentazione dell’offerta. Nel caso in cui, durante l’espletamento della gara vengano riaperti e/o prorogati i termini di presentazione delle offerte, i concorrenti dovranno provvedere ad adeguare il periodo di validità del documento di garanzia al nuovo termine di presentazione delle offerte, salvo diversa ed espressa comunicazione da parte della Provincia.

La garanzia deve prevedere espressamente, **a pena di esclusione**, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all’eccezione di cui all’art. 1957, comma 2, del codice civile e la sua operatività entro 15 giorni, a semplice richiesta dell’Amministrazione.

N.B.1: Nel caso di partecipazione per conto di un soggetto mandante, oltre alla documentazione di cui alle lett. a), b) sopra menzionate, il mandatario firmatario dell’istanza dovrà presentare, a pena di esclusione, la seguente ulteriore documentazione: originale o copia conforme della procura (generale o speciale) fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da notaio.

N.B.2: In ipotesi di irregolarità non sanabili riscontrate nella documentazione relativa ai terzi, l’aggiudicazione diventerà definitiva nei confronti dei mandatarî medesimi con svincolo della cauzione versata dai terzi.

c) una busta contenente l’offerta economica, chiusa e sigillata, controfirmata dall’istante, riportante all’esterno la seguente dicitura “**Offerta economica**”.

L’importo dell’offerta deve essere espresso in cifre ed in lettere. **Non sono ammesse offerte a ribasso rispetto al prezzo posto a base d’asta.** In caso di eventuale discordanza fra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà preso in considerazione il valore più vantaggioso per la Provincia.

L’offerta deve essere datata e sottoscritta, con firma leggibile, dalla persona o legale rappresentante della Ditta o Ente o dal procuratore.

L’offerta inoltre dovrà riportare l’attestazione da parte del sottoscrittore di essere a conoscenza e di accettare tutte le condizioni di vendita stabilite nell’avviso d’asta.

(Al fine di ridurre al minimo le esclusioni dalla gara per inesattezze e/o omissioni si raccomanda vivamente di usare i modelli predisposti dall'Ente consultabili e scaricabili, unitamente al presente Avviso, sulla pagina web della Provincia (www.provincia.fermo.it), al link "Gare e Appalti" e precisamente all'indirizzo: <http://www.provincia.fermo.it/bandi/?tipo=2>).

PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione sarà definitiva, ad un unico incanto, a favore del soggetto che avrà presentato l'offerta con il prezzo più alto.

In data **13 dicembre 2012** alle ore **9.30** presso la Sala Giunta del Palazzo della Provincia, sita in Fermo, V.le Trento 113 - IV Piano, il Presidente di Gara, constatata l'integrità dei plichi, procederà, in seduta pubblica, ai seguenti adempimenti:

1. verificare la correttezza formale ed il confezionamento dei plichi pervenuti entro i termini di scadenza e, in caso negativo, ad escludere le offerte dalla procedura;
2. verificare la regolarità della documentazione amministrativa e la regolarità formale della busta contenente l'offerta economica e, in caso negativo, ad escludere le offerte dalla gara;
3. apertura delle buste delle offerte economiche pervenute, verifica formale del loro contenuto, lettura dell'offerta presentata.

Le offerte presentate saranno considerate come proposte di acquisto vincolanti ed irrevocabili per l'offerente dalla data di presentazione.

La gara è valida anche se è stata presentata una sola offerta.

In caso di concorrenza di offerte di pari importo da parte di più soggetti, la Provincia potrà valutare di procedere contattando gli offerenti per un rilancio in aumento sulle offerte stesse, da effettuarsi con il sistema delle offerte segrete in busta sigillata fermo restando che, in assenza di rilanci pervenuti entro il termine all'uopo fissato, le offerte presentate saranno considerate come proposte di acquisto vincolanti ed irrevocabili dalla data di presentazione e si provvederà con sorteggio.

Le operazioni di gara e l'esito dell'incanto risulteranno da processo verbale sottoscritto dal Presidente di Gara e dai due testimoni, di cui uno con ulteriore funzione di segretario verbalizzante. Tale processo verbale non dà luogo ad aggiudicazione che avverrà esclusivamente a seguito di determinazione del Dirigente competente, sulla base delle risultanze del verbale di cui sopra, fatti salvi, in ogni caso, i diritti di prelazione spettanti per legge o regolamento.

Delle risultanze del procedimento verrà data comunicazione all'aggiudicatario mediante raccomandata A.R.

Nel caso di partecipazione per conto di persona da nominare, l'eventuale aggiudicazione provvisoria avverrà nei riguardi dei mandatari e diventerà definitiva nei loro confronti qualora non dichiarino, **entro tre giorni (3 gg.) dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione provvisoria**, le generalità di coloro per i quali hanno fatto l'offerta, con contestuale deposito del mandato (nella forma della procura notarile), per il proseguo con questi ultimi dell'*iter* secondo le modalità e le procedure di cui al "Regolamento di alienazione dei beni immobili disponibili di proprietà della Provincia di Fermo" e del presente bando. Si applica l'art. 81 del RD 827/1924.

L'aggiudicatario provvisorio dell'immobile per cui ha concorso dovrà versare il prezzo di aggiudicazione, oltre agli oneri fiscali di legge, presso la Tesoreria della Provincia di Fermo - Cassa di Risparmio di Fermo- Codice IBAN: IT86P0615069459T20300051673, con la seguente

tempistica: **non oltre 5 giorni naturali e consecutivi prima della stipula del rogito innanzi all'Ufficiale Rogante prescelto.** Alla stipula dell'atto il compratore dovrà presentare copia della ricevuta di versamento.

Tutte le spese inerenti alla vendita e al trasferimento della proprietà, nessuna esclusa ed eccettuata, sono a carico dell'aggiudicatario *ivi* compresi gli oneri fiscali e tributari che dovranno essere versati al Notaio al momento della sottoscrizione dell'atto notarile di compravendita. Pertanto il prezzo posto a base di gara, nonché gli eventuali rialzi offerti in sede d'asta, deve essere considerato al netto di ogni onere.

La stipula del contratto di compravendita dovrà avvenire entro sessanta (60) giorni dall'aggiudicazione definitiva.

Qualora l'aggiudicatario non si presenti o voglia ritardare la stipula dell'atto oltre i termini di cui al precedente capoverso, la Provincia si riserva il diritto a revocare l'aggiudicazione per colpa dell'aggiudicatario e di trattenere il deposito cauzionale a titolo di risarcimento del danno.

Ai concorrenti che avranno presentato offerta senza essere aggiudicatari o che non verranno ammessi alla gara, verrà, nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione, svincolato il deposito cauzionale senza interessi.

Ai sensi della D.Lgs.196/2003 in materia di protezione dei dati personali, il trattamento dei dati personali raccolti per le attività di alienazione del patrimonio é finalizzato allo svolgimento della procedura concorsuale e all'eventuale instaurazione e gestione del rapporto contrattuale medesimo. Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto del segreto d'ufficio e dei principi di liceità, correttezza e trasparenza, in applicazione di quanto disposto dallo stesso D.Lgs.196/2003 in materia di protezione dei dati personali in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato, fatta comunque salva la necessaria pubblicità della procedura concorsuale ai sensi delle disposizioni normative vigenti.

Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati da questo avviso si rinvia ai principi generali stabiliti in materia di pubblici incanti per l'alienazione di beni immobili (RD 827/24) e a quanto stabilito dal Regolamento provinciale vigente.

Maggiori informazioni sulla procedura di alienazione potranno essere richieste al Servizio Appalti e Contratti della Provincia di Fermo, Fax 0734/232288:

Dott. Maurizio Conoscenti, Tel. 0734/232280, e-mail: maurizio.conoscenti@provincia.fm.it

D.ssa Mara Gambini, Tel. 0734/232283, e-mail: mara.gambini@provincia.fm.it

Ulteriori informazioni di carattere tecnico, nonché per effettuare il sopralluogo, possono essere richieste al Dott. Sandro Vallasciani, Responsabile UOC del Servizio Patrimonio ed Edilizia Scolastica della Provincia di Fermo, sito in Fermo, V.le Trento 97 - Tel. 0734/232452, presso cui è depositata tutta la documentazione tecnica afferente la presente procedura; e-mail: sandro.vallasciani@provincia.fm.it

Fermo, li 7 novembre 2012

Il Dirigente
F.to Dott. Lucia Marinangeli