

# COMUNE DI VICOPISANO PROVINCIA DI PISA

## BANDO DISCIPLINARE DI ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI FABBRICATO IN LUGNANO DENOMINATO EX CASA DEL FASCIO

(approvato con determinazione n.532 del 23.11.2021)

Il Comune di Vicopisano, via del Pretorio, n.1, tel. 050/796511 - Fax 050/796540, in attuazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 9 del 24 marzo 2021, intende alienare ad unico incanto l'immobile di seguito descritto mediante offerte segrete, secondo quanto previsto dall'art.73, lettera c), del R.D. 23/5/1924, n.827 e con il procedimento di cui all'art.76 del medesimo R.D.

### Lotto unico:

#### Catasto Fabbricati:

- Fg.23, mapp.28, sub.6, categoria C/1, classe 2<sup>^</sup>, mq.60, rendita catastale euro 1.676,42 (unità immobiliare ad uso commerciale P.T.);
- Fg.23, mapp.28, sub.7, categoria A/4, classe 2<sup>^</sup>, vani 2, rendita catastale euro 110,52 (unità immobiliare ad uso residenziale P.T.);
- Fg.23, mapp.28, sub.8, categoria C/2, classe 2<sup>^</sup>, mq.14, rendita catastale euro 30,37 (unità immobiliare ad uso magazzino P.T.);
- Fg.23, mapp.28, sub.9, categoria C/2, classe 1<sup>^</sup>, mq.2, rendita catastale euro 3,51 (unità immobiliare ad uso magazzino tra piano Terra e Primo);
- Fg.23, mapp.28, sub.10, categoria A/4, classe 3<sup>^</sup>, vani 7, rendita catastale euro 486,24 (unità immobiliare ad uso residenziale P.1);
- Fg.23, mapp.28, sub.11, categoria A/4, classe 3<sup>^</sup>, vani 7, rendita catastale euro 486,24 (unità immobiliare ad uso residenziale P.2);
- Fg.23, mapp.28, sub.12, categoria C/2, classe 1<sup>^</sup>, mq.6, rendita catastale euro 10,54 (unità immobiliare ad uso magazzino P.4);
- Fg.23, mapp.28, sub.13, b.c.n.c. (resede) comune ai sub.6-7-8-9-10-11-12-15;
- Fg.23, mapp.28, sub.14 b.c.n.c. (ingresso e vano scale) comune ai sub.7-8-9-10-11-12;
- Fg.23, mapp.28, sub.15, categoria F/2 (unità collabente P.T.);
- Fg.23, mapp.773, categoria F/1 (area urbana), mq.65.

Importo a base di asta: €. **302.000,00** (trecentoduemila).

Per la descrizione dettagliata si rinvia alla relazione tecnica-peritale scaricabile dal sito internet <http://www.viconet.it> sezione "Bandi e Gare".

Gli immobili saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano posseduti dal Comune venditore, comprese eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, con garanzia di piena proprietà e libertà da ipoteche ed altri oneri pregiudizievoli.

### ULTERIORI INFORMAZIONI

- Il bene immobile oggetto di vendita consistono in un fabbricato civile ad uso promiscuo di vecchia costruzione, denominato "ex Casa del Fascio", ubicato in Comune di Vicopisano, frazione Lugnano, via di Villa n.1-3-9.;
- Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra (terra, primo e secondo) oltre una piccola altana posta a quota del piano della copertura ed una piccola appendice posta al solo piano

terra sul lato nord, ed è corredato da un resede ad uso esclusivo posto su due lati (sud ed ovest) e da un'area urbana posta a nord; il quarto lato, quello est, è in adiacenza alla via di Villa. E' composto complessivamente da n.8 unità immobiliari come meglio descritto in Relazione Tecnica;

- Il fabbricato è sottoposto a Vincolo Diretto ai sensi della Parte II, Titolo I, Capo I del D.lgs. n.42/2004, in quanto opera di autore non più vivente la cui esecuzione risale ad oltre settant'anni e quindi l'alienazione è subordinata all'esito del procedimento di verifica dell'interesse culturale previsto dall'art.12 del D.lgs. n.42/2004, in corso di istruttoria da parte del MiBact e alla successiva autorizzazione ministeriale alla vendita di cui all'art.55 del medesimo D.lgs.. L'aggiudicatario potrà svincolarsi dall'offerta qualora non si pervenga alla definizione dei suddetti procedimenti entro 180 giorni dall'aggiudicazione. Il fabbricato ricade, inoltre, in area sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi della Parte III del D.lgs. n.42/2004.

– Secondo il Regolamento Urbanistico è compreso in: - Nucleo Storico (A2) (art.23 N.T.A.) Edificio ricompreso nella Schedatura dei Centri Storici – Tavola CS4 – Noce Lugnano e precisamente con la scheda n.13. Le destinazioni d'uso consentite sono “Residenza e Servizi privati” ed è “Consentita la ricostruzione del volume preesistente oggi demolito, purché documentato”. L'Amministrazione Comunale ha avviato procedimento di nuova pianificazione urbanistica per l'adozione del nuovo Piano Strutturale e Piano Operativo Comunale.

## **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

Le offerte, a pena di esclusione, redatte in lingua italiana con le modalità più sotto specificate e la relativa documentazione, dovranno essere recapitate **all'Ufficio Protocollo entro le ore 12,00 del giorno 21 gennaio 2022** direttamente a mano oppure a mezzo del servizio postale, postacelere o corriere, in plico sigillato con ceralacca indirizzato a:

**COMUNE DI VICOPISANO - Ufficio Protocollo – via del Pretorio, n.1 – 56010 VICOPISANO.**

I soggetti interessati dovranno far pervenire l'offerta in un PLICO sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, sul quale, oltre all'indirizzo sopra indicato ed all'indirizzo ed all'eventuale numero di fax del mittente, dovrà essere riportata la seguente dicitura: “**NON APRIRE - Asta pubblica per vendita di fabbricato ex Casa del Fascio di Lugnano**”.

Non saranno presi in considerazione i plichi che, per qualunque motivo, non siano pervenuti all'Ente entro la data di scadenza, anche se sostitutivi o aggiuntivi di quelli già pervenuti.

All'interno del plico dovranno essere inseriti, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

**1) OFFERTA** riportante l'indicazione in cifre ed in lettere del prezzo offerto in aumento o almeno pari al prezzo a base d'asta. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere sarà preso in considerazione quello più vantaggioso per l'Amministrazione.

L'offerta può essere redatta utilizzando il modello di offerta predisposto dall'Ente – “allegato 2b” al presente bando disciplinare.

L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente o da suo rappresentante.

**TALE OFFERTA DEVE ESSERE CHIUSA IN UN'ALTRA APPOSITA E SEPARATA BUSTA CHIUSA E CONTROFIRMATA SUI LEMBI DI CHIUSURA, DA INSERIRE NEL PLICO, NELLA QUALE NON DEVONO ESSERE INSERITI ALTRI DOCUMENTI E RECANTE L'INTESTAZIONE DEL MITTENTE E LA DICITURA “OFFERTA ECONOMICA”.**

2) **CAUZIONE** pari al 10% dell'importo a base d'asta a garanzia delle obbligazioni derivanti dalla partecipazione alla gara. La cauzione può essere costituita alternativamente mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla Tesoreria Comunale – Banca di Credito Cooperativo di Fornacette, oppure mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa di pari importo.

**Si precisa che la cauzione, in qualunque forma venga costituita, è infruttifera e che quindi non sono dovuti interessi da parte del Comune.** La cauzione è sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari e per coloro che non siano stati ammessi alla gara, mentre per l'aggiudicatario è svincolata dopo la firma del contratto. E' data facoltà all'acquirente di utilizzare in conto prezzo la cauzione prestata mediante bonifico bancario.

3) **AUTODICHIARAZIONE** firmata dal soggetto offerente o dal legale rappresentante di società, corredata da fotocopia semplice di valido documento di identità del sottoscrittore, contenente le seguenti dichiarazioni, successivamente verificabili:

- a) di essere pienamente capace a contrarre con la Pubblica Amministrazione e di non essere oggetto di interdizioni "antimafia";
- b) che non esistono nei propri confronti condanne penali che comportino la perdita o la sospensione di tale capacità;
- c) di non essere dichiarato interdetto, inabilitato o fallito e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di alcuni di tali stati;
- d) di aver preso conoscenza delle condizioni e caratteristiche in fatto e diritto del bene o dei beni da acquistare e di tutte le condizioni previste dal bando di asta e di quelle richiamate nella perizia di stima dell'immobile e di accettarle tutte integralmente ed incondizionatamente;
- e) *(per le sole società o enti)*: indicare i soggetti che hanno la rappresentanza della società e dichiarare che la società è iscritta al Registro imprese della Camera di Commercio e che non è fallita o in liquidazione né pende alcuna procedura di fallimento o di liquidazione;
- f) *(per le sole società o enti)*: che il competente organo d'amministrazione della società o ente ha regolarmente deliberato l'acquisto dell'immobile.

Per rendere tutte le dichiarazioni di cui sopra può essere utilizzato il modello di dichiarazione predisposto dall'Ente – **"allegato 2a"** al presente bando disciplinare.

Si fa luogo alla esclusione dalla gara nel caso manchi o risulti incompleto od irregolare alcuno dei documenti o delle dichiarazioni richieste che non siano sanabili. Resta inteso che il recapito del piego rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, il piego stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

E' ammessa l'offerta congiunta da parte di più soggetti che sottoscrivono un'unica offerta economica: ferma restando la presentazione in un unico plico, da parte di ciascuno, delle dichiarazioni indicate al punto 3), resta inteso che, in caso di aggiudicazione, l'alienazione avverrà in modo indiviso nei confronti degli offerenti.

L'offerta è irrevocabile e l'offerente è vincolato alla propria offerta per un periodo di 180 giorni.

Gli offerenti potranno assistere all'apertura delle buste che sarà effettuata in seduta pubblica, il **giorno 24 gennaio 2022 alle ore 10,00 presso la sede comunale in Vicopisano (PI), via del Pretorio, n.1, sala Giunta comunale, 1° piano**, da apposita Commissione, costituita dal Responsabile del Servizio Amministrativo, in qualità di Presidente della Commissione stessa e da due testimoni, dipendenti comunali.

La gara sarà svolta con il criterio delle offerte segrete in aumento rispetto al prezzo d'asta sopra indicato o almeno pari al prezzo stesso ai sensi dell'art.73, comma 1, lett. c) e dell'art.76, comma 2, del R.D. n.827/1924. L'aggiudicazione sarà ad unico incanto e avverrà a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta di maggiore aumento o almeno pari al prezzo a base d'asta come sopra specificato. Saranno escluse offerte di importo inferiore a quello posto a base d'asta.

L'Amministrazione si riserva di procedere anche in presenza di una sola offerta ammessa.

In caso di parità di offerta tra due o più concorrenti, il Comune comunicherà ai medesimi l'invito a presentare entro un termine determinato un'ulteriore offerta in aumento, che dovrà essere recapitata all'indirizzo già richiamato, inserita in busta sigillata con ceralacca e controfirmata sui lembi per la fissazione di una nuova seduta pubblica per l'apertura delle ulteriori offerte. In caso di ulteriore parità si procederà come sopra ad oltranza.

Dello svolgimento dell'asta sarà redatto apposito verbale che non tiene però luogo né ha valore di contratto; alla gara seguirà formale provvedimento di approvazione degli atti della stessa da parte del competente organo dell'Amministrazione comunale. La presentazione dell'offerta vincola quindi da subito il concorrente mentre il Comune non assumerà verso l'aggiudicatario provvisorio alcun obbligo se non quando tutti gli atti del procedimento avranno conseguito piena efficacia giuridica.

In caso di inadempimento di uno degli obblighi indicati dal presente bando di gara da parte dell'aggiudicatario (per esempio: verifica negativa delle dichiarazioni, mancato pagamento del prezzo, mancata produzione dei documenti o delle certificazioni richiesti successivamente all'aggiudicazione o mancata stipulazione del contratto entro i termini fissati) l'Amministrazione potrà incamerare la cauzione e procedere ad aggiudicare la vendita ad altro partecipante alla gara ovvero bandire una nuova gara con oneri a carico dell'inadempiente.

Gli oneri di aggiornamento catastale, se necessari, saranno a carico dell'aggiudicatario prima della notarile stipulazione.

L'aggiudicatario entro dieci giorni dalla notifica della comunicazione dell'aggiudicazione, che sarà effettuata con raccomandata AR o PEC, se richiesto dall'Amministrazione, dovrà presentare le certificazioni comprovanti le dichiarazioni di cui al punto 3) del presente bando disciplinare. Faranno carico all'aggiudicatario le spese tutte di stipulazione notarile del contratto, oneri fiscali e conseguenti inclusi.

L'aggiudicatario ha l'onere di addivenire alla stipulazione del contratto entro 10 giorni dall'invito che sarà effettuato con raccomandata AR o PEC entro tre mesi dall'aggiudicazione stessa. **Il contratto sarà assoggettato alle imposte di registro, ipotecaria e catastale, nonché all'imposta di bollo. Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipula notarile del contratto sono a carico dello stesso aggiudicatario.** Qualora l'aggiudicatario non si rendesse disponibile a stipulare l'atto di alienazione entro il termine suddetto, l'Amministrazione comunale provvederà a dichiarare la decadenza dall'aggiudicazione e ad incamerare la cauzione provvisoria.

Il versamento dell'intero prezzo di vendita dovrà essere effettuato all'atto della stipulazione notarile del contratto. **L'Amministrazione comunale si riserva, comunque, la possibilità di richiedere il pagamento di un acconto in conto prezzo, precedentemente alla stipula del contratto.**

L'Amministrazione comunale, fino alla stipula del contratto, si riserva la facoltà di recedere dalle operazioni di vendita. Il recesso sarà comunicato all'aggiudicatario a mezzo raccomandata AR o PEC e conseguentemente sarà restituita la cauzione, escluso ogni altro indennizzo. Qualora non si

pervenga alla stipula del contratto per cause non imputabili all'aggiudicatario, il Comune provvederà parimenti alla restituzione della cauzione e l'aggiudicatario non potrà comunque rivendicare diritti o indennizzi di sorta.

Il Comune venditore garantirà la piena proprietà e disponibilità dell'immobile da alienare e la sua libertà da ogni e qualsiasi onere, vincolo, ipoteca, arretrati di imposte e tasse, livelli, sublivelli, decime, ecc., in forma ampia di evizione ai sensi di legge.

Dalla data di stipulazione decorreranno tutti gli effetti attivi e passivi nei riguardi delle parti contraenti, sempre da tale data saranno a carico della Ditta acquirente imposte e tasse e tributi in genere, gravanti l'immobile stesso e il Comune di Vicopisano avrà diritto di essere rimborsato della spesa che, per detti titoli, andrà a sostenere dalla data di stipulazione e fino a quando sarà operata la voltura catastale.

Il Comune di Vicopisano venditore rinuncerà all'iscrizione dell'ipoteca legale con il più ampio esonero da responsabilità per il competente Direttore dell'Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Pisa.

Il presente bando non vincola l'Amministrazione comunale, la quale si riserva di annullare o revocare il bando medesimo, dar corso o meno allo svolgimento dell'asta, prorogarne la data, sospendere o aggiornare le operazioni senza che i concorrenti possano avanzare pretese di sorta né per costi sostenuti né per mancato guadagno.

Gli interessati potranno ritirare copia del presente bando disciplinare ed ottenere eventuali ulteriori informazioni sulla documentazione da allegare all'offerta ovvero richiedere di visitare l'immobile presso l'Ufficio del Comune di Vicopisano – via del Pretorio, n.1 - tel. n.050 - 796505 - fax 050/796540 – e-mail: [info@comune.vicopisano.pi.it](mailto:info@comune.vicopisano.pi.it);

Per informazioni di carattere tecnico sull'immobile: Ufficio tecnico: arch. Marta Fioravanti tel. n.050 796517 - fax 050 796540 - e-mail [fioravanti@comune.vicopisano.pi.it](mailto:fioravanti@comune.vicopisano.pi.it)

Il responsabile del procedimento è il dr. Minuti Giacomo – tel. n.050 796531 – fax 050 796540 – e-mail [minuti@comune.vicopisano.pi.it](mailto:minuti@comune.vicopisano.pi.it)

**Sul sito internet [www.viconet.it](http://www.viconet.it) sezione “Bandi e gare” sono disponibili il presente bando disciplinare di gara, i modelli per la partecipazione alla gara e la perizia di stima dell'immobile contenente anche tutta la documentazione relativa alla situazione urbanistica e catastale.**

#### **INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DI DATI PERSONALI** **Art. 13 Regolamento UE n. 679/2016**

*La informiamo che, ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679, i suoi dati personali sono trattati esclusivamente per la finalità di gestione della presente procedura in “esecuzione di un compito di pubblico interesse o connesso all'esercizio di pubblici poteri” art. 6, co. 1, lett. e) Reg UE679/2016.*

*Titolare del trattamento è il Comune di Vicopisano – tel. 050.796511 – pec: [comune.vicopisano@postacert.toscana.it](mailto:comune.vicopisano@postacert.toscana.it). I dati personali raccolti sono trattati, con modalità sia cartacee che automatizzate, da personale designato e autorizzato dal Titolare che agisce sulla base di specifiche istruzioni fornite in ordine a finalità e modalità e sicurezza del trattamento medesimo.*

*I dati personali potranno essere comunicati, quando strettamente necessario per le finalità indicate, a: Responsabili di trattamento: soggetti che forniscono servizi strumentali all'Ente, quali ad esempio fornitori di servizi informatici, manutentivi e/o accessori. Tali soggetti riceveranno solo i dati necessari alle relative funzioni e si impegneranno a usarli solo per le finalità sopra indicate ed a trattarli nel rispetto della normativa privacy applicabile.*

*Terzi: soggetti, enti od autorità a cui sia obbligatorio comunicare i suoi dati personali in forza di disposizioni di legge o di ordini dell'autorità. I dati raccolti non saranno oggetto di divulgazione e di diffusione.*

*Periodo conservazione dei dati: i dati personali saranno conservati fino alla conclusione del procedimento e per un periodo ulteriore in applicazione della regolamentazione in materia di archivi degli Enti Locali e conservazione della documentazione amministrativa e tributaria.*

*Diritti dell'interessato*

*L'interessato possono esercitare in qualsiasi momento i diritti previsti dal Capo III del Regolamento UE 2016/679. In particolare, ha diritto di chiedere al Titolare, nei casi previsti: l'accesso ai dati che lo riguardano, la loro rettifica o la cancellazione, la limitazione del trattamento; di opporsi in tutto od in parte, all'utilizzo dei dati, nonché di esercitare gli altri diritti riconosciuti dalla disciplina applicabile.*

*Tali diritti possono essere esercitati scrivendo a mezzo posta al Responsabile della protezione dei dati (DPO), domiciliato per le sue funzioni presso la sede del Titolare, oppure tramite posta elettronica al seguente al seguente indirizzo e-mail: [comune.vicopisano@postacert.toscana.it](mailto:comune.vicopisano@postacert.toscana.it)*

*Può inoltre essere proposto reclamo all'Autorità Garante per la protezione dei dati personali nel caso in cui ritenga che il trattamento violi la citata normativa.*

Vicopisano, 01/12/2021

Il Responsabile del Servizio  
dott. Giacomo Minuti