



# COMUNE DI RIETI

## UFFICIO PATRIMONIO

### AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI BENI IMMOBILI COMUNALI - SECONDO INCANTO -

#### IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

In esecuzione alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 103 del 20/07/2015, esecutiva ai sensi di legge, con la quale il Comune di Rieti ha approvato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per l'anno 2015, ai sensi dell'art. 58 del Decreto Legge 25/06/2008 n.112 convertito con modificazioni dalla Legge 6/08/2008 n.133, alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 188 del 17/11/2015 e n.181 del 10/11/2015, autorizzazione vendita ed approvazione schema di avviso d'asta, alla D.G.C. n 231 del 22/11/2016 "valorizzazioni immobiliari. Approvazione secondo esperimento di gara e riduzione prezzo" e alla Determinazione Dirigenziale n 1250 del 23/11/2016;

#### RENDE NOTO

che il giorno 29 dicembre 2016 alle ore 10,00, presso il Comune di Rieti, Settore III - Finanze e Patrimonio, Piazza G. Oberdan, 19 - 02100 Rieti, e precisamente presso la sala riunione dell'ufficio del Dirigente, alla presenza della Commissione di gara, si darà luogo alla procedura di Pubblico Incanto con il metodo delle offerte segrete, esclusivamente in aumento rispetto al prezzo a base di gara, con le modalità di cui all'art. 73, lettera c) e dell'art. 76 del R.D. n. 827 del 23/05/1924, per l'alienazione degli immobili di seguito specificati:

LOTTO	LOCALITA' e DESCRIZIONE	DATI CATASTALI	IMPORTO A BASE D'ASTA
1	<b>Abitazione sita in Roma, Piazza Adriana n. 11, Piano Primo, Classe energetica in corso di definizione. Confinanti: affaccio su Piazza Adriana, cortile condominiale, androne e scale condominiali mappale 155, mappale 139, s.a..</b>	<b>Foglio 406, particella 141 sub. 6, categoria A/1 classe 2<sup>a</sup>, consistenza 10 vani, Piazza Adriana n. 11, piano primo, Rendita Catastale euro 4.338,24.</b>	<b>€ 1.656.000,00</b> (euro euroomilionesecentoquanteselmlfa)
2	<b>Fabbricato indipendente sito fuori dal centro abitato della frazione di Ville S. Elia di circa mq. 388 con corte circostante. Classe energetica in corso di definizione Confinanti: Via Catrico, mappale 335, mappale 333, mappale 334, mappale 110, mappale 455, s.a..</b>	<b>Foglio 122, particella 484 categoria A/7 classe 1<sup>a</sup>, consistenza 14,5 vani, piano seminterrato e terra, rendita catastale euro 861,19.</b>	<b>€ 107.100,00</b> (euro centosettantacinque)
3	<b>Abitazione distribuita interamente al piano terra di complessivi 4 vani catastali, via della Chiesa, frazione S. Giovanni Reatino - Rieti - Classe energetica in corso di definizione Confinanti: via della Chiesa più lati, mappale 69, mappale 68, s.a..</b>	<b>Foglio 166 particella 70 sub 4, categoria A/4, classe 1<sup>a</sup>, consistenza 4 vani, piano terra, rendita catastale euro 109,49.</b>	<b>€ 9.830,40</b> (euro novemilottocentotrenta/40)
4	<b>Abitazione distribuita tra piano terra e primo, di complessivi vani catastali 5,5, via Castellina n. 2, frazione di Poggio Perugino - Rieti - Classe energetica in corso di definizione Confinanti: Piazza Castellina, mappale 136, mappale 137 sub. 7, mappale 137 sub. 16, s.a..</b>	<b>Foglio 134 particella 137 sub 14, categoria A/3, classe 1<sup>a</sup>, consistenza 5,5 vani, piano terra e primo, rendita catastale euro 139,19.</b>	<b>€ 14.745,60</b> (euro euroquattordicimillesettecentoquarantacinque/60)

Per la partecipazione all'asta è richiesto il versamento di un deposito cauzionale a garanzia dell'offerta pari al 10% della base d'asta. Il deposito cauzionale dovrà essere effettuato esclusivamente mediante versamento presso la Tesoreria del Comune di Rieti, Intesa Sanpaolo S.p.A. - Piazza della Repubblica - Rieti - Coordinate IBAN IT49 E030 6914 6011 0000 0046 041, oppure mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Rieti. In caso di opzione presso la Tesoreria, il Tesoriere rilascerà ricevuta comprovante l'avvenuto versamento della cauzione. In alternativa idonea garanzia autonoma con durata sino all'integrale adempimento dell'obbligazione garantita, rilasciata da primario istituto bancario o assicurativo escutibile a prima richiesta.

**CONDIZIONI GENERALI D'ASTA**

Gli immobili di cui sopra sono venduti a corpo e non a misura, allo stesso titolo, con i medesimi oneri e nello stato e forma con la quale il bene è posseduto e goduto dal Comune, con tutti gli oneri diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, pertinenze e accessori manifeste e non manifeste nonché fermo restando quanto disposto dall'art. 38 (diritto di prelazione) della L. 27 luglio 1978, n. 392 e dall'art. 12 (verifica interesse culturale), 50 (denuncia di trasferimento), 60 (acquisto in via di prelazione), 61 (condizioni della prelazione) e 62 (procedimento per la prelazione) del D. Lgs. n. 42 del 22/01/2004 e così come specificato al Comune in forza dei titoli e del possesso.

Tutte le spese (trattamenti e aggiornamenti catastali certificazione energetica, ecc...) nonché imposte e tasse vigenti al momento della stipulazione dell'atto, oneri di trasferimento della proprietà saranno a carico dell'aggiudicatario. Qualora l'offerta venga fatta da più persone, l'alienazione verrà fatta per quote indivise. Saranno altresì a carico dell'aggiudicatario le spese di pubblicazione del presente avviso d'asta.

Nel caso d'immobili vincolati, soggetti alle procedure di cui all'art.12 (verifica interesse culturale) del D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004, la comunicazione all'aggiudicatario avverrà successivamente alla data di definizione dell'accertamento del vincolo.

Altri, in caso di immobili soggetti al diritto di prelazione, l'aggiudicazione sarà definitiva e, quindi, potrà essere stipulato il relativo atto di vendita, solo dopo l'assenso dell'avente diritto alla prelazione. In caso di esercitazione del diritto di prelazione non è dovuto all'aggiudicatario del bene, fermo restando la restituzione dell'account versato.

In caso di trasferimento del bene tramite atto pubblico ed a quietanza titolo, l'acquirente del bene culturale deve obbligatoriamente denunciare al Ministero (art. 59). La presentazione della denuncia di trasferimento di proprietà o di cessione della detenzione avviene principalmente al compito di consentire l'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero che ha la facoltà di acquistare in via di prelazione i beni culturali, alienati a titolo oneroso, al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione (art. 60).

L'istituto della prelazione da parte dello Stato assume l'interesse pubblico di arricchire il proprio patrimonio storico ed artistico. Tale diritto deve essere esercitato entro sessanta giorni dalla ricezione della denuncia prevista dall'art. 59 (art. 61, c. 1) ovvero entro centottanta giorni se essa è presentata tardivamente o risulta incompiuta (art. 61, c. 2).

In presenza del provvedimento di prelazione è notificato all'alienante e all'acquirente e la proprietà passa allo Stato dalla data dell'ultima notifica (art. 61, c. 3). In caso di tale termine l'atto rimane condizionato sospensivamente all'esercizio del diritto di prelazione e l'alienante non potrà effettuare la consegna della cosa (art. 61, c. 4).

Le disposizioni relative alle violazioni in materia di alienazione, sanzionabili penalmente, sono contenute nell'art. 173 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

**MODALITÀ DELLA CATASTA E DI PAGAMENTO**

L'asta pubblica è disciplinata dalle norme del presente bando e del Regolamento per la gestione degli immobili di proprietà comunale e per la Contabilità dello Stato, approvato con R.D. 23 maggio 1924, n. 827 (articolo 73 lettera c e articolo 76 co. 2) e successive modifiche ed integrazioni, e verrà esposta con le modalità ad unico e definitivo incanto con il metodo delle offerte segrete esclusivamente in aumento rispetto al prezzo a base d'asta. Non saranno accettate offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri a ribasso. L'aggiudicazione sarà effettuata a favore del concorrente che presenterà l'offerta più vantaggiosa per il Comune rispetto alla base d'asta.

L'asta sarà aggiudicata anche in presenza di una sola offerta valida (art. 60 R.D. n. 827/1924).

In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per il Comune di Rieti. In caso di offerte di pari importo, si procederà a richiedere formalmente ai soggetti che hanno presentato tali offerte, se tutti presenti alla seduta di gara, un'offerta migliorativa in base alla stessa offerta.

Nel caso in cui i soggetti che hanno presentato offerte uguali non siano presenti o nessuno di essi voglia migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a sorte. Non sarà consentito ritirare l'offerta che rimane vincolante per chi l'abbia presentata.

Il pagamento del bene avverrà, fermo restando il deposito cauzionale a garanzia dell'offerta pari al 10% della base d'asta, con le seguenti modalità e scadenze:

- 1) 40% da versare entro 30 giorni dall'aggiudicazione provvisoria;
- 2) 25% da versare entro 60 giorni dall'aggiudicazione provvisoria;
- 3) 25% a saldo del prezzo integrale di acquisto dovrà essere effettuato mediante versamento presso il Tesoriere almeno cinque giorni prima della firma del contratto di compravendita.

**MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E PULCO DOCUMENTI**

Per essere ammessi all'asta ciascun concorrente dovrà far pervenire la relativa offerta ENTRO LE ORE 13,00 DEL GIORNO 29 dicembre 2016, mediante consegna diretta presso lo sportello S.U.P.F. del Comune di Rieti - Piazza V. Emanuele II, n. 1 - o tramite raccomandata A/R indirizzata al Comune di Rieti, Piazza V. Emanuele II, n. 1 - 02100 Rieti - e l'offerta della gara.

- il recapito responsabile del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ed ove per qualsiasi motivo lo stesso non venisse recapitato in tempo utile, l'Amministrazione non assume responsabilità alcuna in merito.

- l'offerta dovrà essere sottoscritta e riportare i dati anagrafici del concorrente o di chi legalmente lo rappresenta, residenza, codice fiscale e partita I.V.A. e dovrà riportare l'importo offerto che è netto e relativo al trasferimento di proprietà (contrattuali, negoziazione, fotocopia di un valido documento d'identità del sottoscrittore e tutti i documenti di cui al successivo articolo. Se trattasi di impresa dovrà essere specificata la ragione sociale, il titolo in base al quale il concorrente agisce ed i dati di iscrizione presso la Camera di Commercio. All'offerta di acquisto fatta per procura, dovrà essere allegata la procura redatta nelle forme sotto specificate, oltre ai documenti indicati al precedente articolo.

Al di fuori del plico oltre alla indicazione del mittente, deve riportare la seguente dicitura ben visibile:

**"OFFERTA PER LA GARA DEL GIORNO ..... ORE ..... PER L'ASTA PUBBLICA RELATIVA ALLA VENDITA DI BENE IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE - LOTTO N. ...."**

Tale plico sigillato e controfirmato SUI LEVSI DI CHIUSURA dovrà contenere all'interno due buste separate, anch'esse regolarmente sigillate e controfirmate nei termini di chiusura della persona che sottoscrive offerta e precisamente:

- una busta riportante esternamente l'indicazione "A - DOCUMENTI PER LA GARA";
- una busta riportante esternamente l'indicazione "B - OFFERTA ECONOMICA".

Nella busta "A" deve essere contenuta, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- 1) DICHIARAZIONE resa in un unico atto da redigenti necessariamente secondo il MODELLO "A" allegato al presente avviso. Alla predetta dichiarazione DOVRA' ESSERE ALLEGATA, PENA ESCLUSIONE, fotocopia NON AUTENTICATA DI UN DOCUMENTO DI IDENTITA' IN CORSO DI VALIDITA' dell'offerente;
- 2) QUOTAZIONE comprovante l'importo deposito cauzionale del presente avviso, pari al 10% del prezzo a base d'asta, costituito tramite deposito presso la Tesoreria Comunale, bonifico presso la Banca Intesa Sanpaolo S.p.A. - Piazza della Repubblica - Rieti - Coordinate IBAN IT49 E030 6914 6011 0000 0046 041, oppure con assegno circolare (non trasferibile) intestato al Comune di Rieti.
- I depositi cauzionali saranno restituiti, non fruitivi di interessi, ai non aggiudicatari dopo l'aggiudicazione definitiva, mentre sarà trattenuto quello dell'aggiudicatario a titolo di caparra confirmatoria e acconto di pagamento.
- 3) ATTESTAZIONE DI SOGGIORNO IN ITALIA e di presa visione della documentazione inerente l'immobile di proprietà comunale oggetto di alienazione sia presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Roma che all'ufficio Patrimonio del Comune di Rieti al quale gli offerenti sono tenuti a rivolgersi, nei giorni lavorativi di Lunedì e martedì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e Giovedì dalle ore 15,30 alle ore 17,00, fino al giorno precedente la data fissata per l'esperimento d'asta.
- 4) DICHIARAZIONE sottoscritta con la quale il concorrente si impegna:
  - a versare il corrispettivo della vendita prezzo offerto prima della stipula del contratto tramite versamento presso la Tesoreria del Comune o bonifico presso la Banca Intesa Sanpaolo S.p.A. ed esibendo la relativa ricevuta al momento della sottoscrizione del contratto stesso;
  - a versare il prezzo cauto tutte le spese relative al trasferimento di proprietà (contrattuali, negoziazione, fotocopia, notari, tecniche per la redazione di fruttamenti, scattedari, certificazione energetica e quant'altro necessario al trasferimento del bene) e quelle di pubblicazione del presente avviso d'asta.
  - 5) CERTIFICATO societario del casellario Giudiziale del concorrente, o del contratto di affitto a sei mesi e quella fatta per la gara. Se il concorrente è costituito da società, detto contratto dovrà essere riferito a tutti i soci nella forma collettiva, a tutti gli amministratori nella forma di assemblea semplice, a tutti gli amministratori muniti di potere di rappresentanza negli altri tipi di società. In caso di società oltre ai certificati sopra descritti dovrà essere presentato anche un cert-

ficato della Camera di Commercio di dati non anteriori e sei mesi a quella fissata per la gara della quale risultino:

- il nome di tutti i soci nella società in nome collettivo e nelle società in accomandita semplice;
- il nome di tutti gli amministratori muniti del potere di rappresentanza negli altri tipi di società;
- che la società non si trova in stato di liquidazione, fallimento e non ha presentato domanda di concordato e che tali situazioni non si sono verificate nell'ultimo quinquennio. La mancata presentazione dell'offerta nei termini stabiliti dal presente bando, ovvero la mancanza o l'incompletezza dei documenti richiesti per essere ammessi all'asta, comporterà l'esclusione dalla gara.
- 6) ATTESTAZIONE dei partecipanti mediante dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 445/2000, necessariamente redatta secondo il modello - A -:

- di aver preso cognizione e di accettare integralmente tutte le condizioni riportate nel presente avviso d'asta;
- di aver preso visione dello stato dell'immobile oggetto del presente avviso di alienazione, nonché degli atti concernenti la sua consistenza e l'attuale destinazione urbanistica;
- di aver valutato tutte le condizioni che possono influire sull'offerta, ritenendola equa;
- di accettare l'acquisto dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, esonerando l'Amministrazione da ogni eventuale responsabilità al riguardo;
- di trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili;
- di non aver riportato sentenza penale di condanna passata in giudicato o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 c.p.p. per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione mafiosa, corruzione, frode, riciclaggio;
- di non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione di cui agli artt.32-bis e 32-quater del Codice Penale, nonché di altre disposizioni vigenti.

In caso di aggiudicazione, i partecipanti dovranno essere in grado, in ogni momento, di certificare le dichiarazioni sottoscritte.

Nella busta "B" deve essere contenuta, a pena di esclusione, unicamente la seguente documentazione:

- OFFERTA DI GARA incondizionata e senza riserva, su carta in competente bollo, contenente il prezzo offerto per l'acquisto dell'immobile, espresso chiaramente in cifre e in lettere, sottoscritta con firma per esteso dal concorrente o dal legale rappresentante, se trattasi di Società.

L'OFFERTA DOVRA' ESSERE NECESSARIAMENTE REDATTA SECONDO IL MODELLO "B" allegato al presente avviso.

Detta offerta dovrà ESSERE CHIUSA IN APPOSTA BUSTA che NON DOVRA' CONTENERE ALTRO DOCUMENTO SE NON L'OFFERTA STESSA e dovrà essere inserita nel plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura.

Il prezzo offerto deve intendersi al netto di ogni spesa, tributo e IVA se dovuta.

In caso di discordanza tra l'indicazione del prezzo in cifre e quello in lettere, verrà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Amministrazione Comunale. Non sono ammesse offerte di acquisto per persona da nominare ("riserva di nomina del contraente" di cui all'art. 1401 e segg. del codice civile), mentre sono ammesse offerte per procura. Le procure devono essere speciali, attese per atto pubblico o per scrittura privata autenticata e devono essere unite alla documentazione richiesta per partecipare all'asta. Nel caso in cui l'offerta sia presentata da un'impresa, dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante e dovrà indicare, oltre all'oggetto dell'asta ed alla generalità del sottoscrittore, anche i dati identificativi dell'impresa (ragione sociale, codice fiscale, partita I.V.A., sede della Ditta, ecc.).

La presentazione dell'offerta equivale anche quale dichiarazione di conoscenza e presa visione di tutti i documenti riguardanti la gara e di accettazione di tutte le previsioni e condizioni contenute nel bando.

**ESPLETAMENTO DELLA GARA E DISPOSIZIONI VARIE**

L'aggiudicazione provvisoria sarà effettuata a favore del concorrente che avrà presentato la migliore offerta. Ove si intenda concorre per l'acquisto di più immobili, le offerte dovranno essere predisposte ed inoltrate separatamente. L'aggiudicazione diviene definitiva, dopo aver espletato le procedure di cui al predetto art. 73 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, previa determinazione del Dirigente del Settore competente. L'aggiudicatario deve ritenere in ogni modo immediatamente vincolato sin dal momento della chiusura delle sedute pubbliche della gara. L'Amministrazione, in qualunque momento e fino alla stipula del contratto, si riserva la facoltà di recedere dalle operazioni di vendita senza che il provvisorio aggiudicatario abbia nulla a pretendere. Il recesso sarà comunicato all'aggiudicatario a mezzo raccomandata e conseguentemente sarà restituito il deposito cauzionale, escluso ogni altro indennizzo.

Nei casi indicati alle "Condizioni generali d'asta", l'aggiudicazione sarà definitiva:

1. nel caso di parere negativo della Soprintendenza;
2. nel caso di parere favorevole della Soprintendenza (opposizione del vincolo) e del successivo rilascio dell'autorizzazione alla vendita da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali. In presenza di tale termine l'atto rimane condizionato sospensivamente all'esercizio del diritto di prelazione e l'alienante non potrà effettuare la consegna della cosa (art. 61, c. 4);
3. nel caso di nessun avvertito diritto alla prelazione o/o rinuncia.

In questo caso il soggetto provvisoriamente aggiudicatario, nelle more del rilascio dell'autorizzazione di cui sopra potrà optare per l'acquisto o in alternativa recedere, senza che, in quest'ultimo caso, sia incamerata la cauzione presentata. Successivamente, l'aggiudicatario dovrà presentarsi per la stipula del formale contratto di compravendita davanti al Notaio o al Segretario Comunale, a semplice avviso del Comune di Rieti, effettuato a mezzo raccomandata A/R. Il preavviso terrà conto dei tempi tecnici per l'espletamento degli adempimenti previsti per la definizione degli adeguamenti catastali necessari ai fini della stipula dell'atto. Nel caso l'aggiudicatario non stipulasse l'atto nei termini determinati dall'Amministrazione si procederà alla revoca dell'aggiudicazione e all'incameramento del deposito cauzionale presentato a garanzia dell'offerta, ferma restando ogni eventuale altra azione di risarcimento danni da parte del Comune.

Al concorrenti non aggiudicatari saranno restituiti i depositi cauzionali, entro 25 giorni dall'espletamento della gara, mentre quello dell'aggiudicatario sarà trattenuto in conto spese contrattuali. Tutte le spese inerenti e conseguenti al passaggio di proprietà, nonché eventuali spese tecniche, saranno a carico dell'aggiudicatario, ivi comprese le spese di redazione e di approvazione di eventuali atti di trasferimento catastale ed accettazione necessari all'esatta individuazione del bene da cedere. La vendita è nello stato di fatto, a corpo e non a misura, con accessori, pertinenze, accessori, usi, diritti, azioni e ragioni, eventuali servitù attive e passive, appenti e non, e così come si possiede da parte proprietaria e come ben noto agli eventuali acquirenti che ne potranno chiedere visione.

Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso si fa riferimento alle norme del R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e a tutte le altre disposizioni normative vigenti in materia e del Regolamento per la gestione degli immobili di proprietà comunale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 25 Febbraio 2009.

Al sensi e per gli effetti del D.lgs. 30 giugno 2003, n. 196 si dichiara che i dati personali acquisiti con la presente procedura verranno utilizzati unicamente per gli adempimenti ad essa connessi.

Si applicano gli artt. 385 e 384 del vigente Codice Penale contro chiunque, con violenza o minaccia o con doli, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la gara, ovvero ne allontanasse gli offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorre per denaro o per altra utilità o liti o ad altri doli o promesse. La determinazione di indizione di gara, il bando di gara e i suoi allegati possono essere visionati e ritirati, entro il giorno antecedente la scadenza dei termini di presentazione delle domande, presso l'Ufficio Patrimonio - Piazza Oberdan n. 19 - 02100 RIETI - , recapito telefonico 0746/287277-78 /349-756320 e fax 0746/263318. Entro il termine di scadenza per la presentazione delle offerte potranno essere effettuati i sopralluoghi presso i suddetti immobili, previo accordo con il Responsabile del Procedimento.

L'ufficio è aperto il lunedì e martedì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e il giovedì dalle ore 15,00 alle ore 17,00.

Il Responsabile del procedimento, cui i concorrenti potranno rivolgersi, è il Dott. Vito Dionisi, Dirigente Settore Finanze e Patrimonio, (tel. 0746/287245-0746/287277-78).

Il bando di gara e i suoi allegati possono essere consultati sul sito internet: [www.comune.rieti.it](http://www.comune.rieti.it)

