



COMUNE DI CERTALDO

Città Metropolitana di Firenze

AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DELL'EDIFICIO FACENTE PARTE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "LA CANONICA" DENOMINATO "EX CASA MARZUOLI"

Il Comune di Certaldo, in conformità alle disposizioni del R.D. 23 Maggio 1924 n. 827 e del D.Lgs. n. 267/2000 ess.m.m.ii., vista la Determinazione del Responsabile di P.O. del Settore Lavori Pubblici n. 511 del 23/08/2017

RENDE NOTO CHE

intende procedere all'alienazione, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, del seguente immobile:

N. Lotto	DATI IDENTIFICATIVI	DESCRIZIONE	BASE D'ASTA	REFERENTE
unico	<p>Comune: Certaldo (FI)</p> <p><i>Immobile denominato "EX CASA COLONICA EX MARZUOLI"</i></p> <p>via della Canonica s.n.c., Certaldo (FI)</p> <p>Catasto:</p> <p>Catasto Fabbricati del Comune di Certaldo (FI):</p> <ul style="list-style-type: none">- foglio 40, particella 29, subalterno 1, Cat. C/2;- foglio 40, particella 29, subalterno 2, Cat. C/2;- foglio 40, particella 29, subalterno 3, Cat. C/2;- foglio 40, particella 29, subalterno 4, Cat. C/2;- foglio 40, particella 29, subalterno 5, Cat. C/2;- foglio 40, particella 29, subalterno 6, Cat. A/6;- foglio 40, particella 29, subalterno 7, b.c.n.c. <p>Catasto Terreni del Comune di Certaldo (FI):</p> <ul style="list-style-type: none">- foglio 40, particella 1250 (PORZIONE), Qualità seminativo- foglio 40, particella 28 (PORZIONE), Qualità seminativo <p>Superficie commerciale fabbricati: mq 470</p> <p>Superficie scoperta: mq 3.886</p> <p>Stato occupazionale: libero</p> <p>Stato manutentivo: pessimo</p> <p>Destinazione urbanistica: ambito "A3 –</p>	<p>Trattasi di un complesso immobiliare ubicato situato al margine Nord dell'abitato di Certaldo (FI), caratteristico Comune situato nel comprensorio della Valdelsa, distante circa 37 km da Firenze, 35 km da Siena.</p> <p>L'immobile è composto da due corpi di fabbrica disposti parallelamente e collegati tra loro al solo piano primo, circondati da un'ampia area di pertinenza di circa 4.000 mq.</p> <p>L'edificio principale è costituito da un'unità immobiliare per civile abitazione (ex residenza rurale) situata al piano primo e da locali accessori ognuno con accesso indipendente (ex magazzini e depositi) al piano terreno; l'edificio secondario risulta composto da un ampio fienile disposto su due piani, da locali ad uso magazzino al piano terra e da locali accessori all'abitazione al primo piano.</p> <p>L'edificio rispecchia le caratteristiche tipiche dei casolari colonici e presenta struttura portante in muratura tradizionale con solai in legno e copertura a capanna. Di particolare interesse architettonico risulta essere la zona di collegamento fra i due fabbricati costituita da un arco e da una copertura a tettoia. il giardino di pertinenza circonda i fabbricati su tutti i lati.</p> <p><i>Il bene si vende nello stato di fatto, anche relativo agli impianti, e di diritto in cui attualmente si trova e si rende noto che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le</i></p>	<p>€ 285.000,00 (duecentoottantacinque mila/00)</p>	<p>Geom. Nadia Traini Tel 0571/661245 e-mail: n.traini@comune.certaldo.fi.it</p>

<p>Ambito urbano storico a tessuto misto e datazione eterogenea...”, sottozona A3.1(art. 38 N.T.A.). Nell'ambito A3.1 è consentita la manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia fino alla categoria di intervento R3: "Interventi di riorganizzazione funzionale e strutturale di interi edifici o di loro porzioni identificabili come unità, finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso, comportanti modifiche strutturali fino allo svuotamento dell'organismo edilizio". E' a carico dell'ambito A3.1 la realizzazione di un percorso privato di uso pubblico che connetta Via della Canonica con il parco urbano.</p>	<p><i>condizioni manutentive dello stesso.</i></p>		
---	--	--	--

CONDIZIONI GENERALI

Le modalità di svolgimento e di partecipazione all'asta sono regolamentate dal presente avviso, nonché dai relativi allegati, che i partecipanti sono tenuti a conoscere preventivamente alla presentazione dell'offerta.

1. L'asta sarà tenuta per ogni singolo lotto mediante la presentazione di offerte segrete, pari o in aumento rispetto al prezzo posto a base d'asta.
2. Le offerte dovranno essere redatte conformemente al modello "Allegato 1" al presente avviso d'asta, pubblicato sul sito internet del Comune di Certaldo – Amministrazione Trasparente (www.comune.certaldo.fi.it/index.php/bandi-attivi.html) e sul sito internet dell'Agenzia del Demanio (www.agenziademanio.it). Il predetto modello potrà essere richiesto anche via e-mail al seguente indirizzo PEC del Comune: comune.certaldo@postacert.toscana.it.
3. Saranno esclusi dalla gara i concorrenti che non avranno rispettato tutte le prescrizioni contenute nel presente avviso.
4. Sono ammessi a presentare la propria offerta tutti i soggetti, persone fisiche o giuridiche, che posseggano la capacità di impegnarsi per contratto, ai quali non sia applicata la pena accessoria/sanzione della incapacità/divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione, nonché i requisiti di cui al punto 2 delle "Modalità di partecipazione" del presente avviso.
5. L'asta sarà dichiarata deserta se non sarà presentata almeno una offerta valida.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati dovranno far pervenire al Comune, a pena di esclusione, l'offerta economica di cui al precedente punto 2 delle condizioni generali, unitamente alla documentazione di seguito riportata, alla sede del Comune di Certaldo (FI) – Ufficio Protocollo – Piazza Boccaccio, 13, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 23 ottobre 2017**. Le offerte potranno essere consegnate a mano presso il sopramenzionato Ufficio dal Lunedì al Sabato dalle ore 8,30 alle ore 12:30 e il Martedì e Giovedì anche dalle ore 15,30 alle ore 18,30 (prova del deposito sarà fornita mediante il rilascio di apposita ricevuta da parte dell'Ufficio stesso), ovvero recapitato, tramite gli Uffici Postali o Agenzie di Recapito Autorizzato, a mezzo di raccomandata A/R alla stessa sede operativa del Comune. In ogni caso farà fede il timbro (etichetta) della data di ricevuta e l'orario posto dall'Ufficio ricevente. Non avrà alcun rilievo la data di spedizione della raccomandata.

L'Amministrazione è esente da responsabilità per il mancato o ritardato recapito o consegna del plico, qualunque sia la causa che lo abbia determinato.

Non sono ammesse offerte per telegramma.

E' possibile prendere visione della documentazione inerente l'immobile in vendita presso il Comune, Settore LL.PP: (Funzionario Responsabile: Geom. Nadia Traini – 0571-661245) o sul sito del Comune di Certaldo nella sezione "Amministrazione Trasparente" (www.comune.certaldo.fi.it/index.php/bandi-attivi.html)

Sul sito internet dell'Agenzia del Demanio (www.agenziademanio.it) è altresì data pubblicità del presente avviso di vendita.

I partecipanti dovranno produrre, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

- 1) offerta d'asta (allegato 1);
- 2) idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione (allegato 2), accompagnata da copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche, attestante:
 - a) di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a proprio carico non sono in corso procedure che denotano lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 186-bis del R.D. n. 267/1942, modificato dall'art. 33, comma 1, lett. h), d.l. 83/2012;
 - b) che la Ditta Individuale/Società/Ente/Associazione/Fondazione non si trovi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 186-bis del R.D. n. 267/1942, modificato dall'art. 33, comma 1, lett. h), d.l. 83/2012, o sottoposta a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività, e non è destinataria/o di provvedimenti giudiziari che applicano le sanzioni amministrative di cui al D. Lgs. 231/2001;
 - c) che non sono avviati nei propri confronti procedimenti per la dichiarazione di una delle situazioni di cui ai precedenti punti a) e b);
 - d) che non risultano a proprio carico l'applicazione della pena accessoria della incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione o la sanzione del divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
 - e) che non sono state commesse violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella di altro Stato;
 - f) di non aver riportato condanne penali e di non essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di sicurezza e di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa;
 - g) di non essere a conoscenza di essere sottoposto a procedimenti penali;
 - h) che nei propri confronti non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D.Lgs. del 06.09.2011 n. 159 (ove l'offerente sia una società l'autocertificazione dovrà essere prodotta dal rappresentante legale e da tutti gli amministratori);
 - i) di aver visionato tutti i documenti inerenti il presente avviso d'asta, di accettarli e di ritenerli interamente definiti e che gli stessi non richiedono interpretazioni e/o spiegazioni tali da interferire sulla presentazione dell'offerta;

j) di essere consapevole che, qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese, il contratto non potrà essere stipulato ovvero, se già rogato, lo stesso potrà essere risolto di diritto dal Comune di Certaldo ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.;

k) l'elezione del proprio domicilio per ogni eventuale comunicazione da effettuarsi anche ai sensi della L. 241/90 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

Saranno ammesse le offerte per procura speciale originale con firma autenticata o per persona da nominare. Nel primo caso l'offerta e la designazione del contraente s'intendono fatte in nome e per conto del mandante. L'offerente per persona da nominare dovrà avere i requisiti necessari per essere ammesso alla presente procedura ed effettuare i depositi a lui intestati. Nel caso la designazione del contraente intervenga a favore di chi ha presentato un'offerta per persona da nominare, l'offerente può dichiarare la persona all'atto della designazione oppure entro il termine essenziale di 3 (tre) giorni naturali consecutivi a decorrere da quello della designazione stessa, rimanendo sempre garante e obbligato in solido della medesima. Qualora il terzo giorno cada di sabato, domenica, o altro giorno festivo oppure in un giorno in cui l'ufficio risulti pubblicamente chiuso, il termine si intenderà prorogato al giorno lavorativo immediatamente successivo. Se la persona nominata è presente all'atto di designazione può accettare contestualmente firmando il verbale. Se la persona nominata non è presente, dovrà presentarsi presso la sede del Comune di Certaldo entro 3 (tre) giorni naturali consecutivi dalla data di designazione per accettare e firmare la dichiarazione oppure potrà presentare detta dichiarazione, sempre entro 3 (tre) giorni naturali consecutivi dalla data del verbale di apertura delle buste, mediante scrittura privata con firme autenticate da notaio. La persona nominata dovrà produrre idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione di cui al punto "2" delle modalità di partecipazione (Allegato 2).

Qualora l'aggiudicatario non faccia la dichiarazione nel termine e nei modi prescritti o dichiari persone incapaci di contrarre o non legittimamente autorizzate o le persone dichiarate non accettino la designazione, l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti di legge, come vero ed unico aggiudicatario.

3) Ciascun concorrente, per essere ammesso all'asta, dovrà presentare la documentazione in originale attestante l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, pari all' 2% del prezzo a base d'asta salvo arrotondamenti in eccesso o in difetto. Questa potrà essere costituita in uno dei seguenti modi:

- versamento sul conto corrente bancario intestato al Comune di Certaldo presso la Banca di Credito Cooperativo di Cambiano - Filiale di Certaldo, IBAN IT30P0842537810000020237087 Tale somma sarà contabilizzata in conto prezzo di acquisto;
- fidejussione bancaria "a prima richiesta" e recante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., rilasciata da aziende di credito a ciò abilitate, con validità di almeno 120 giorni dalla data dell'asta;
- polizza assicurativa, "a prima richiesta" e recante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge n. 348 del 10 giugno 1982 di cui all'elenco pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 30 del 6 febbraio 2003 compilato dall'ISVAP (allegato 5), con validità di almeno 120 giorni dalla data dell'asta.

I versamenti effettuati dai partecipanti non aggiudicatari saranno restituiti ai medesimi, secondo le modalità da indicarsi nell'Allegato 1, entro 20 (venti) giorni lavorativi decorrenti dalla data del rogito per la stipula del contratto di compra/vendita.

Gli interessati possono inoltre assumere ulteriori informazioni e concordare eventuali sopralluoghi presso l'Ufficio Tecnico Settore Lavori Pubblici – Borgo Garibaldi (Geom. N.Traini) nei giorni di apertura al pubblico dalle ore 10,30 alle ore 12,30 il martedì, giovedì e venerdì e il giovedì

pomeriggio dalle ore 15,30 alle ore 18,00. Detto sopralluogo dovrà essere eseguito dal legale rappresentante del concorrente munito di fotocopia di un documento di riconoscimento in corso di validità, ovvero da un incaricato munito di apposita delega nonché di fotocopia di un documento di riconoscimento in corso di validità proprio e del delegante.

- 4) Sarà altresì necessario presentare una dichiarazione attestante la conoscenza e/o accettazione dello stato dei luoghi in relazione all'immobile per il quale si concorre anche senza aver effettuato lo specifico sopralluogo (Allegato 4).

Il plico contenente l'offerta, chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura e fatto pervenire con le modalità e secondo i termini sopra specificati dovrà, a pena di nullità, recare sull'esterno, oltre alle generalità e l'indirizzo del mittente, la dicitura **“NON APRIRE – Asta pubblica - Proposta per l'acquisto dell'immobile “ex Casa Marzuoli”** “ ed essere indirizzato al Comune di Certaldo.

Tale plico dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione, due buste chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura recanti l'intestazione del mittente e le seguenti a diciture:

Busta A) “Documenti”

Busta B) “Offerta economica”.

In particolare:

nella busta A “DOCUMENTI” andrà inserita, a pena di esclusione, la documentazione di cui ai punti 2), 3)

nella busta B “OFFERTA ECONOMICA” dovrà essere inserito il modello di offerta “Allegato 1”, sottoscritto dalla persona legittimata a compiere tale atto.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle.

INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

1. Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, il giorno **26/10/2017 alle ore 10.00** presso la sede del Comune di Certaldo Borgo Garibaldi n. 37 una Commissione, appositamente costituita dallo stesso Comune successivamente al termine ultimo per la presentazione delle offerte, procederà all'apertura pubblica delle buste e verificherà la correttezza formale della documentazione e delle offerte, individuando il contraente per ciascun Lotto messo a bando sulla base della migliore offerta valida pervenuta. L'esito delle suddette operazioni sarà fatto constare in apposito verbale.
2. L'aggiudicatario sarà colui che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa rispetto al prezzo base d'asta fissato dal presente avviso.
3. Quando due o più concorrenti avanzino la stessa offerta ed essa sia accettabile, si procede nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli con il metodo delle offerte segrete. Questi ultimi formuleranno una nuova offerta, in aumento rispetto alla precedente, su un foglio in carta semplice datato e sottoscritto, da inserirsi all'interno di una busta chiusa sulla quale dovrà essere scritto *“Offerta per acquisto “ex Casa Marzuoli”*”. Consegnate le buste al Presidente della Commissione d'asta, quest'ultimo procederà all'apertura delle medesime, dichiarando aggiudicatario colui che risulterà il miglior offerente. Ove i concorrenti che hanno prodotto la stessa offerta, o uno di essi, non fossero presenti, o nessuno dei due accetti di migliorare l'offerta, oppure la nuova offerta risulti nuovamente di pari importo, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio nella medesima seduta.
4. L'offerta dovrà essere espressa in cifre e/o in lettere; in caso di discordanza prevarrà l'importo più vantaggioso per l'Amministrazione comunale.

5. L'aggiudicazione della vendita avrà luogo anche qualora pervenga una sola offerta valida pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso. Si precisa che verranno escluse le offerte inferiori rispetto a tale prezzo base. Non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri.
6. Il risultato derivante dalla apertura delle buste e dal controllo della documentazione nelle stesse contenute non avrà gli effetti del contratto di compravendita; si dovrà, pertanto, successivamente procedere alla sottoscrizione dell'atto di compravendita una volta espletati i controlli di rito.
7. L'aggiudicazione definitiva è altresì subordinata al buon esito delle verifiche di legge sul possesso dei requisiti dichiarati dal miglior offerente nell'Allegato 2.

STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

1. L'Ufficio comunicherà al contraente designato, entro 15 (quindici) giorni lavorativi dalla data di esame delle offerte, quella entro la quale si dovrà procedere alla stipula del rogito, che avverrà tramite un notaio di fiducia prescelto dallo stesso contraente e comunicato al Comune.
2. Il deposito fatto a garanzia dell'offerta sarà imputato in conto del prezzo di aggiudicazione. La restante parte del prezzo dovrà essere versata per intero preventivamente alla stipula del contratto, secondo le modalità indicate dal Comune di Certaldo. Acquisita la documentazione comprovante l'avvenuto pagamento dell'intero prezzo di vendita, e svolte le verifiche relative alle dichiarazioni rese, si procederà alla stipula del contratto ed alla consegna dell'immobile oggetto di alienazione. Qualora il concorrente abbia optato per una fidejussione bancaria od una polizza assicurativa, la stessa verrà trattenuta, a garanzia dell'offerta, fino al pagamento dell'intero prezzo di aggiudicazione, da effettuarsi preventivamente alla stipula del contratto, secondo le modalità indicate dal Comune, e solo allora verrà restituito l'originale dell'atto all'Istituto emittente.
3. Sono poste a carico dell'acquirente tutte le spese contrattuali.
4. L'immobile descritto viene alienato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trova compresi eventuali oneri attivi e passivi, servitù continue e discontinue, apparenti e non apparenti. Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita, o nella determinazione del prezzo d'asta, nella indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenze, e per qualunque differenza. Il Comune di Certaldo non assume altra obbligazione o garanzia, se non per il fatto di sofferta evizione; nel qual caso il compenso spettante al compratore sarà limitato al puro rimborso del prezzo corrisposto e delle spese di cui al precedente punto 3. Ove la evizione fosse parziale, il compratore non avrà diritto che al rimborso della quota di prezzo e di spese corrispondente alla parte evitta, escluso qualsiasi altro maggiore od accessorio compenso.
5. Il compratore s'intenderà obbligato per tutti gli effetti di ragione con la stipula dell'atto di vendita, ma gli obblighi dell'Amministrazione sono subordinati all'approvazione del contratto da parte dell'autorità competente.
6. In caso di rinuncia o qualora l'aggiudicatario definitivo, in assenza di giustificato motivo, non dovesse presentarsi per la sottoscrizione del contratto di compravendita, entro il termine comunicato, decadrà da ogni suo diritto e subirà l'incameramento della cauzione ovvero l'escussione della polizza bancaria o assicurativa prestata. In tale evenienza, il Comune si riserva la possibilità di valutare l'aggiudicazione del bene in favore del secondo miglior offerente o di attivare una nuova procedura.
7. Ai concorrenti che non si siano resi aggiudicatari ed a coloro che non siano stati ammessi all'asta, saranno rilasciate le liberatorie per lo svincolo delle cauzioni costituite a garanzia dell'offerta.

DISPOSIZIONI FINALI

1. Ai sensi di legge, il responsabile del procedimento a cui potranno essere richieste informazioni in merito alla presente procedura è la Geom. Nadia Traini, Responsabile di P.O. del Settore LL.PP: del Comune di Certaldo.
2. Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196/03, si informa che:
 - a) i dati personali forniti e raccolti in occasione della presente procedura saranno utilizzati esclusivamente in funzione e per i fini della procedura di cui trattasi e saranno altresì conservati sino alla conclusione del procedimento presso il responsabile del procedimento;
 - b) il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei partecipanti e della loro riservatezza;
 - c) in relazione ai suddetti dati l'interessato potrà esercitare i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. n. 196/2003;
 - d) il soggetto attivo della raccolta dei dati è il Comune di Certaldo.
3. **Il mancato rispetto anche di una delle prescrizioni contenute nel presente avviso di vendita costituisce causa di esclusione dalla procedura.**
4. Il presente avviso e l'intera procedura sono regolate dalla legge italiana e per ogni eventuale controversia ad essi attinente sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Firenze.

AVVERTENZE

Si applicano gli artt. 353 e 354 del vigente Codice Penale contro chiunque, con violenza o minaccia o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la procedura, ovvero ne allontanasse gli offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o per altra utilità a lui o ad altri data o promessa.

Data, 24/08/2017

Il Responsabile di P.O.
del Settore Lavori Pubblici
Geom. Nadia Traini