



COMUNE DI PACIANO

Provincia di Perugia

Protocollo n.

BANDO DI ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI BENE IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE

IL COMUNE DI PACIANO

-in esecuzione al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2010-2012, approvato con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 2 del 11/03/2010;
-in esecuzione alla Determinazione Dirigenziale Area Gestione del territorio Servizio Lavori Pubblici n. 18 del 25/06/20 di approvazione del presente bando;

RENDE NOTO

- che il giorno **03 Agosto 2010 alle ore 10,00 (dieci)**, avrà luogo, presso la **Residenza Municipale, n. 1 esperimento d'asta pubblica per la vendita**, ad unico e definitivo incanto e con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo indicato nel presente bando (artt. 73/c e 76 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827), del seguente bene immobile ad uso commerciale (attività ricettivo alberghiera e ristorazione) di proprietà del Comune di Paciano, e precisamente:

UBICAZIONE

Complesso edilizio oggetto della presente stima è ubicato in Comune di Paciano, Voc. Cerreto, a circa 3,5 Km. dal centro storico del Paese ed è posto ad un'altitudine sul livello medio dei mari di circa 380 mt. in zona collinare, ottima posizione ed esposizione che consente di ammirare il panorama delle colline circostanti e della vallata del Lago Trasimeno.

Confina su tutti i lati con la restante proprietà del Comune di Paciano.

E' collegato al capoluogo percorrendo la Strada Provinciale n°. 310 (Via degli Etruschi) e la Strada Vicinale da Casa Maffè al Buttinale oltreché un ultimo tratto di Strada Privata a fondo naturale imbrecciato per circa 500 mt..

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Complesso edilizio costituito da un fabbricato principale costruito in epoca remota, ristrutturato nel 1986 con lo scopo di adibirlo a struttura ricettiva e da un annesso che si presume costruito intorno agli anni 1990 e da terreno agricolo di pertinenza di circa Ha. 01,01.23, compresa l'area di pertinenza dei fabbricati stessi.

FABBRICATO PRINCIPALE, di forma architettonica rettangolare tipica delle costruzioni rurali della zona, ad oggi è destinato ad attività ricettiva di ristorazione il Piano Terra e albergo il Piano Primo e si presenta con tre corpi di fabbrica di diverse altezze, molto probabilmente realizzati in tempi successivi.

La parte principale, di più antica edificazione, si presenta con struttura portante verticale costituita da setti in muratura di conci di pietrame legati da malta di calce intonacati sia esternamente che internamente, strutture orizzontali di calpestio del Piano Terra con massicciata e sovrastante soletta in cls, solai di calpestio e di copertura con struttura portante lignea e piastrelle laterizie. Al corpo principale in epoca successiva è stato aggiunto un ampliamento di forma rettangolare (dim. 4,00 mt. * 8,00 mt. circa) che si sviluppa su un unico Piano Terra nella parte Nord- Ovest dell'edificio, costituito da una copertura in laterocemento e una struttura portante verticale anch'essa in muratura di pietrame. Infine, un ulteriore ampliamento di 12 mq. circa, è stato realizzato sempre nella parete Nord- Ovest dell'edificio ed è costituito da struttura portante verticale in muratura di pietrame con copertura in struttura portante lignea e tavolato. I pavimenti del fabbricato sono realizzati parte in cotto e parte in gres, la gronda frontale è costituita da zampini in legno e piastrelle laterizie, mentre la gronda laterale è costituita da piastrelle laterizie sovrapposte, manto di copertura in tegole e coppi con falde riunite al colmo per quanto concerne il corpo principale e ad una falda per i corpi aggregati in epoca successiva, infissi interni ed esterni in legno. La struttura inoltre risulta dotata di impianto elettrico, termico, idrico sanitario, di adduzione gas e di produzione di acqua calda sanitaria, il tutto funzionante. I servizi igienici a servizio delle camere al Piano Primo risultano dotati di estrattore di aria, nel rispetto della vigente normativa in materia, in quanto trattasi di locali privi di aperture finestrate.

Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra; il piano terreno è composto da un locale Portico, due locali Ripostiglio, un Forno, un Ingresso, due Sale da Pranzo, una Cucina, un Disimpegno e un Bagno, oltre un Locale Tecnologico accessibile direttamente dall'esterno del fabbricato; il piano primo, al quale vi si accede mediante scala interna che parte dalla sala pranzo e scala esterna che sbarca in corrispondenza di una loggia scoperta è composto da: un Disimpegno, un Soggiorno e quattro Camere ciascuna dotata di servizio igienico autonomo.

Il fabbricato è stato utilizzato con regolare contratto di locazione commerciale quale albergo ristorante da un soggetto privato che, a seguito di accordo con il Comune, continua a detenere l'immobile sino al termine ultimo improrogabile, che le sarà comunicato dopo l'espletamento della gara di vendita dell'immobile e nel caso in cui lo stesso non abbia esercitato il diritto di prelazione.

Riferimenti catastali : Fogli n. 14 part, 22 cat. D/2 Rendita 3.730,00

L'immobile si presenta in un modesto stato di conservazione, con evidenti problemi di umidità di risalita presenti sulle murature perimetrali dell'edificio con tipiche efflorescenze saline di colore biancastro. La struttura inoltre presenta lesioni che interessano ad andamento parabolico il muro lato ristorante in corrispondenza dell'angolo a valle, lesioni che interessano la volta d'ingresso al ristorante sulla quale poggia la rampa di scale esterne di accesso al Piano Secondo, segni di distacco del solaio di copertura in latero-cemento del secondo corpo aggiunto ed evidenti segni di dissesto ad andamento orizzontale sui tramezzi del secondo piano, oltre a dei problemi di infiltrazione di acqua piovana a livello della copertura con evidenti macchie di umidità .

Gli infissi di porte e finestre sono in buono stato di manutenzione e conservazione. Come sopra detto, in prossimità del fabbricato principale esiste un annesso e precisamente:

ANNESSO, formato da un solo piano fuori terra di forma rettangolare, il fabbricato è destinato a tettoia per ricovero cavalli e due ripostigli e si presenta con struttura portante verticale costituita da

setti in muratura di conci di pietrame legati da malta di calce intonacati sia esternamente che internamente, strutture orizzontali di calpestio del Piano Terra con massicciata e sovrastante soletta in cls, solaio di copertura con struttura portante lignea e piastrelle laterizie. I pavimenti sono realizzati in monocottura solo all'interno dei ripostigli, mentre la tettoia per il ricovero dei cavalli è costituita da una pavimentazione in battuto di cemento, la gronda è costituita da zampini in legno e piastrelle laterizie, il manto di copertura è costituito da tegole e coppi con falda riunita al colmo, gli infissi interni ed esterni sono in legno. La struttura inoltre risulta dotata di impianto elettrico.

Attualmente il fabbricato si presenta in un modesto stato di conservazione, con evidenti problemi di umidità di risalita presenti sulle murature perimetrali dell'edificio con tipiche efflorescenze saline di colore biancastro. Gli infissi di porte e finestre sono in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Riferimenti Catastali: Foglio n. 14 part. 341 cat. C/6 Rendita 161,13

TERRENO AGRICOLO, da asservire al complesso edilizio sopra descritto, è destinato prevalentemente ad uliveto nel quale sono presenti circa 37 piante di olivo ed ha una superficie di circa Ha. 1,01.23, compresa l'area di pertinenza dei fabbricati stessi (corte).

3.3 – RIFERIMENTI CATASTALI generali

Gli immobili sopra-descritti, intestati al Comune di Paciano, sono censiti al Catasto Terreni e Fabbricati della Provincia di Perugia – Comune di Paciano, come segue:

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati al foglio n. 14 con le particelle n. 22 ente urbano di mq 2668; n. 333 uliveto di mq 1235 ; n. 334 bosco misto di mq 515, n. 335 sem. arb di mq 90, n. 338 sem arb di mq 15, n. 339 bosco misto di mq 80, n. 340 sem arb di mq 705, n. 341 ente urbano di mq 705, n. 342 msem arb di mq 300, n. 344 bosco misto di mq 380, n.347 sem arb di mq 1355, n.348 uliveto di mq 1360,n.349 sem arb di mq 235, n. 351 bosco misto di mq 470,n. 354 sem arb di mq 10.

Prezzo a base d'asta € 547.000,00 (diconsi euro CINQUECENTOQUARANTASETTEMILA/00)

-gli esiti di gara relativi al suddetto esperimento d'asta verranno tempestivamente pubblicizzati all'Albo pretorio e sul sito internet www.comune.paciano.it

CONDIZIONI PARTICOLARI DI AGGIUDICAZIONE E VENDITA

(1) si precisa quanto segue:

- l'immobile non è stato dichiarato di interesse culturale, ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs 22.01.2004 n. 42, con

Decreto della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Umbria del 24.09.2009 e ne è stata autorizzata la vendita con prescrizioni, ai sensi dell'art. 57 del predetto D.Lgs. 42/2004, con successivo Decreto del 01.12.2009 della stessa Direzione Regionale;

- l'atto di compravendita dell'immobile, ai sensi degli artt. 60 e seguenti del D.Lgs. n. 42/2004, è soggetto alla condizione sospensiva, in attesa dell'eventuale esercizio della prelazione da parte del Ministero per i beni e le attività culturali, della Regione e degli altri enti pubblici territoriali interessati, da sciogliersi dopo 60 giorni dalla stipula dell'atto stesso. Pertanto il trasferimento della proprietà dell'immobile e l'immissione in possesso dell'immobile all'acquirente aggiudicatario saranno subordinati all'avveramento della sopra citata condizione sospensiva;

-l'immobile è attualmente detenuto dal soggetto che precedentemente lo deteneva con regolare contratto di affitto, disdetto/non prorogato con nota in data 04/12/2007 prot. n. 6952; il soggetto lascerà libero l'immobile entro un mese dall'avvenuta aggiudicazione,

-sulla presente vendita, per accordo tra le parti, grava diritto di prelazione, a parità di condizioni, da

esercitarsi entro 30 giorni naturali e consecutivi dall'esperimento di gara in favore del soggetto che lo deteneva con regolare contratto di affitto.

-la stipula del suddetto atto sarà preceduta dal versamento dell'importo residuo (importo totale meno cauzione) da effettuarsi, comunque, entro 15 giorni dall'espressa richiesta del Comune di Paciano

CONDIZIONI GENERALI DI AGGIUDICAZIONE E VENDITA

1. L'immobile viene venduto a corpo e non a misura, con tutte le accessioni e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le servitù attive e passive apparenti e non apparenti e con tutti i diritti, obblighi ed oneri, azioni e ragioni. E' onere degli interessati acquisire autonomamente tutte le necessarie informazioni, anche urbanistiche, sull'immobile oggetto di vendita.
2. All'aggiudicazione, che sarà definitiva ad unico incanto, si procederà anche in presenza di una sola offerta valida, purché superiore alla base d'asta.
3. In caso di parità di offerte si procederà a sorteggio, ai sensi dell'art.77 del R.D. n.827 del 1934
4. L'aggiudicazione interverrà in favore dell'offerta più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.
5. Sono ammesse offerte per persona da nominare. Si precisa che l'offerente per persona da nominare deve formalizzare la nomina mediante comunicazione a questo Comune, scritta e controfirmata per accettazione dal terzo, entro e non oltre il termine di quindici giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione in sede d'asta. Unitamente a detta comunicazione e comunque entro gli ulteriori 15 giorni, il terzo nominato deve presentare tutta la documentazione richiesta dal bando d'asta per gli offerenti, cauzione compresa. In difetto l'aggiudicazione diverrà definitiva nei confronti del primo offerente.
6. Qualora l'offerente dichiarasse persone incapaci di contrarre e non legittimamente autorizzate e risulti aggiudicatario, sarà considerato aggiudicatario a tutti gli effetti legali.
7. Le offerte, a pena di esclusione, riguardano l'intero lotto come descritto dal presente bando, nessuna parte esclusa.
8. **Saranno a carico dell'acquirente tutte le spese per I.V.A. e/o imposte di registro, catastali, ecc.**

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

La partecipazione all'asta pubblica comporta il rispetto, **A PENA DI ESCLUSIONE**, delle modalità sotto indicate.

A) L'OFFERTA debitamente sottoscritta e redatta in bollo secondo lo schema sotto riportato, deve precisare in cifre ed in lettere il prezzo che si intende offrire per l'aggiudicazione a proprio favore del lotto, il quale dovrà essere superiore all'importo base d'asta.

SCHEMA DI OFFERTA

Il sottoscritto (nome, cognome, luogo e data di nascita, C.F. ovvero ragione sociale, P. IVA), residente in via(ovvero sede sociale) presa visione del bando d'asta indetto dal Comune di Paciano per il giorno per la vendita del bene immobile di proprietà Comunale, con la presente offre per l'acquisto del suddetto bene sito in Comune di Paciano Località Cerreto il prezzo di € (in cifre ed in lettere).*

*qualora si intenda formulare offerta per persona da nominare dovrà essere altresì indicato quanto segue:

“Il sottoscritto formula la presente offerta in nome proprio e per persona da nominare secondo le modalità dettate delle condizioni generali del bando d'asta”.

.....

Data,

FIRMA

(Firma per esteso e leggibile di proprio pugno e luogo e data di nascita di proprio pugno)

L'offerta dovrà essere inserita in una busta, debitamente sigillata con ceralacca e controfirmata sui lembi di chiusura e recante all'esterno l'indicazione “Offerta per l'acquisto dell'immobile denominato " Il Casale" posto in Comune di Paciano Voc. Cerreto, prezzo base d'asta di € **547.000,00** indetta per il giorno **03 Agosto 2010**.”

Detta busta non dovrà contenere altri documenti oltre all'offerta e dovrà essere racchiusa, insieme a tutti gli altri documenti richiesti per la partecipazione alla gara di cui al successivo punto **B**), in un'altra busta più grande recante anch'essa all'esterno la stessa indicazione di cui sopra.

L'intero plico dovrà pervenire entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 02 Agosto 2010 presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Paciano, P.zza della Repubblica n. 4 tramite Servizio Postale a mezzo plico raccomandato, oppure tramite servizi privati di recapito postale, oppure direttamente a mano.

Il recapito del plico entro il termine sopra specificato è ad esclusivo rischio del mittente.

B) Unitamente all'offerta dovrà essere prodotta la seguente DOCUMENTAZIONE:

B.1) Documentazione inerente la costituzione della cauzione di Euro 54.700,00 pari al 10% dell'importo a base d'asta può essere prodotta una Quietanza di versamento, **ovvero, in alternativa**, un Assegno Circolare, secondo le specifiche che seguono:

- **La Quietanza di Versamento** deve attestare l'avvenuto versamento sul conto n. IBAN IT40K0707538380 000000004001 intestato al Comune di Paciano e acceso presso la Tesoreria dello stesso: **Crediumbria Banca di Credito Cooperativo** sede di Moiano Citta della Pieve Perugia.

- **L'Assegno Circolare** deve essere emesso da un Istituto di Credito, con clausola “**non trasferibile**”, per l'**importo di Cauzione fissato** e con intestazione all'ordine di Comune di Paciano - TESORERIA DEL COMUNE DI PACIANO - Crediumbria Banca di Credito Cooperativo Via Stradone, 9 Moiano di Città della Pieve PG

La cauzione prodotta dall'aggiudicatario sarà incassata a titolo d'acconto sul prezzo offerto e a garanzia della stipula dell'atto; il residuo importo dovrà essere versato entro 15 (quindici) giorni dall'espressa richiesta del Comune, prima della stipula del contratto di trasferimento della proprietà, unitamente alla costituzione d'apposito deposito in contanti per tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti il contratto stesso. La cauzione sarà incamerata dal Comune se

l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo formale convocazione. In caso di mancata aggiudicazione la cauzione versata, non fruttifera di interessi, verrà tempestivamente svincolata e restituita ai concorrenti non aggiudicatari.

B.2) Dichiarazione sotto forma di autocertificazione nel rispetto di quanto previsto dal DPR n.445/2000, in bollo e debitamente sottoscritta e con allegato fotocopia di documento di identificazione in corso di validità, del seguente testuale tenore:

“Al Signor Sindaco del Comune di Paciano

Il sottoscritto/a (nome, cognome, luogo e data di nascita C.F. ovvero ragione sociale P. IVA) consapevole di quanto prescritto dall'art. 76 del D.P.R. 445/00 sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, residente in Via (ovvero sede sociale), recapito telefonico fax (per eventuali comunicazioni) in ordine all'offerta per l'acquisto del lotto situato in Comune di Paciano Voc. Cerreto identificato come da bando di gara

D I C H I A R A

1. Di aver preso visione e di conoscere il Bando di gara e tutte le norme in materia di vendita di beni immobili degli Enti pubblici.
2. Di conoscere la classificazione e destinazione di P.R.G. del bene oggetto d'acquisto, i vincoli, i regolamenti e la normativa esistente sull'utilizzo dello stesso;
3. Di accettare integralmente le condizioni indicate nel bando d'asta;
4. Di impegnarsi a versare, entro 15 (quindici) giorni dall'espressa richiesta del Comune, l'importo residuo (importo totale meno cauzione).
5. Di non trovarsi, né essersi trovati in alcuna delle condizioni di esclusione di cui all'art.38, primo comma, lett. a), b), c), d), g), m-ter), m-quater), del D.lgs n. 163/2006;
6. Di non trovarsi in alcuna delle condizioni che comportano l'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione;
7. Di non essere né interdetto e né inabilitato;
8. Di aver verificato il contenuto delle perizie tecniche, di aver accertato e di conoscere la classificazione catastale e la destinazione urbanistica del bene immobile, di essersi recato sul luogo e di aver preso visione dello stato di fatto e di manutenzione in cui esso attualmente si trova, nonché di tutte le circostanze generali e particolari che possono in ogni modo influire sul valore del bene e sull'offerta di acquisto che è stata fatta;
9. Di impegnarsi a firmare il contratto di compravendita entro 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva, nel termine fissato dal Comune.

Data _____

FIRMA _____

(Firma per esteso e leggibile di proprio pugno e luogo e data di nascita di proprio pugno)

Si precisa che:

- Se partecipa per conto di altre persone fisiche, dovrà produrre procura speciale autenticata;
- Se partecipa per conto di una persona giuridica (Società, Ente) dovrà produrre idonei documenti in bollo, comprovanti la rappresentanza legale e tutti i dati identificativi della persona giuridica rappresentata ;

Altri ALLEGATI OBBLIGATORI:

B.3) Certificato generale del Casellario Giudiziale, in data non anteriore a mesi 6 (sei) rispetto a quella fissata per la gara, dal quale risulti il non aver riportato condanne penali determinanti l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, di non essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa determinanti la stessa incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione e di non essere a conoscenza di procedimenti penali pendenti che comportano la medesima incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Se il concorrente è Società Commerciale, il Certificato del Casellario Giudiziale dovrà essere prodotto:

- per tutti i componenti, se trattasi di Società in nome collettivo;
- per tutti gli accomandatari, se trattasi di Società in accomandita semplice;
- per tutti gli amministratori muniti di potere di rappresentanza, per gli altri tipi di Società.

B.4) Le Società Commerciali o Cooperative e le Ditte individuali dovranno produrre:

Certificato d'iscrizione al Registro delle Imprese della Camera di Commercio Industria, Artigianato ed Agricoltura, (vigenza), di data non anteriore a mesi 6 (sei) rispetto a quella fissata per la gara, dal quale risulti il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita del titolare dell'impresa o delle persone designate a rappresentare ed impegnare legalmente la Società.

B.5) Le Società Commerciali o Cooperative dovranno produrre altresì:

Certificato della Cancelleria del competente Tribunale – Sezione Fallimentare, di data non anteriore a mesi 6 (sei) rispetto a quella fissata per la gara, dal quale risulti che nei confronti della Società non siano in corso procedure di fallimento, concordato preventivo, liquidazione o amministrazione controllata e se tali procedure si siano verificate nell'ultimo quinquennio.

N.B.

Le certificazioni richieste ai punti B3, B4 e B5 possono essere sostituite dalle relative AUTOCERTIFICAZIONI ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, con firma dell'offerente accompagnata da fotocopia di documento d'identità valido ancorché non autenticata.

INFORMAZIONI

Decorso un periodo di tempo superiore a 90 giorni senza che sia stata effettuata l'aggiudicazione definitiva gli offerenti hanno la facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.

La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dal vigente Codice Civile, **da stipularsi entro 60 giorni** dalla data di aggiudicazione definitiva. Di norma il contratto viene rogato da Notaio scelto dall'acquirente, dovendo questi affrontare le spese contrattuali ed erariali. Il contratto può essere rogato dal Segretario Comunale, ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs. n.267/2000. In tal caso l'acquirente è tenuto a versare al Segretario Comunale gli importi di tasse ed i diritti di cui all'allegato D della Legge 604/1962, prima della stipulazione del contratto.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 del D.Lgs. 196/2003, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, **esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione è resa.**

L'offerente per persona da nominare, il quale dovrà avere i requisiti necessari per essere ammesso

all'incanto, avvenuta l'aggiudicazione, dovrà **dichiarare la persona per la quale ha agito e sarà sempre garante e solidale della medesima.**

Ulteriori informazioni possono essere assunte presso la segreteria del Comune e presso l'Ufficio Tecnico Comunale Servizio LL.PP. e Manutenzioni al **075 830186**

L'immobile è visitabile nel periodo di pubblicazione del bando, nei seguenti giorni e orari:

Lunedì', Giovedì e Venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00

Il responsabile del procedimento è il Geom. Massimo Baldeschi

Il presente bando è integralmente pubblicato sul sito internet www.comune.paciano.it.

Paciano li

IL RESPONSABILE del SERVIZIO
Geom. Massimo Baldeschi