

AVVISO DI GARA CON PROCEDURA APERTA

IL DIRIGENTE

Vista la Deliberazione C.C. n. 7 del 28 febbraio 2024, con la quale veniva approvato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per le annualità 2024-2026

RENDE NOTO CHE

in esecuzione della predetta deliberazione C.C. e della determinazione dirigenziale n. 244 del 07/05/2024 è indetta Asta Pubblica per l'alienazione di un terreno di proprietà comunale, come meglio descritto nel prosieguo,

DESCRIZIONE DELL'OGGETTO DELL'ASTA

Dati identificativi delle aree e dei beni

Porzione di terreno nel Comune di Massarosa in località Montramito della superficie complessiva di mq. 760,00, identificato catastalmente all'Agenzia delle Entrate, Catasto Terreni del Comune di Massarosa, al Foglio 30, Particella 265 alienabile per una porzione di circa 580,00 mq.

Il terreno oggetto di stima ha una morfologia pianeggiante e si presenta al momento della stima pressoché incolto. La forma geometrica del terreno mostra una buona regolarità dei confini.

Sull'area insiste una stazione di sollevamento della rete fognaria. L'alienazione interesserà pertanto le porzioni della particella non direttamente occupate dalla stazione di sollevamento e necessarie per l'accesso alla stazione stessa come indicate nell'estratto di mappa catastale allegato al presente bando.

Dati catastali

L'immobile in oggetto è individuato al Catasto Terreni del Comune di Massarosa come segue:

- Foglio 30, particella 265, Seminativo, classe 2, Superficie mq 760,00, Reddito Dominicale €. 3,45, Reddito Agrario €. 2,75.

Dati urbanistici

Il Regolamento Urbanistico, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 02/05/2017, efficace dal 15/07/2017 a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 24 del 14/06/2017, disciplina l'area oggetto del presente bando in parte all'interno della UTOE 6 "Montramito", parte in Aree "S1 – Impianti tecnici e per i servizi territoriali" e piccola parte in Area non oggetto di Variante disciplinate all'art. 66, delle Norme di Attuazione della Pianificazione Urbanistica adottate, che testualmente cita:

“...

Articolo 66. Impianti tecnici e per i servizi territoriali e relative fasce di rispetto (S1)

1. Comprendono le parti di territorio destinate ad attrezzature generali, attrezzature tecnologiche ed impianti di interesse generale, quali:

- Impianti di smaltimento e depurazione delle acque reflue;
 - Pozzi, sorgenti ed impianti della rete di distribuzione dell'acquedotto;
 - Impianti e attrezzature di radiotelefonica;
 - Impianti e attrezzature per la distribuzione e produzione di energia;
 - Impianti e attrezzature per la gestione dei rifiuti, diversi da quelli di cui all'articolo 71.
2. Ferma restando le prescrizioni indicate dall'articolo 17 del P.S., gli interventi edilizi, le opere di adeguamento tecnico e funzionale, ovvero di ampliamento e nuova edificazione sono regolate dalle norme specifiche vigenti per tali attrezzature ed impianti e dalle esigenze tecniche per l'efficace funzionamento degli impianti e delle reti, pur con riguardo dei valori ambientali presenti.
3. In questo quadro il R.U. individua inoltre negli appositi elaborati di quadro conoscitivo, di cui al precedente articolo 3, le fasce di rispetto dai servizi dalle reti e dagli impianti, di cui al precedente comma 1, calcolate in base alla vigente legislazione nazionale e regionale, in particolare:
- per i depuratori (punto 1.2., Delibera del Comitato dei Ministri del 04/02/1977 pubblicata sulla G.U. n°48 del 21/02/1977), 100 metri, appositamente indicate nella cartografia del R.U.;
 - per le sorgenti, i pozzi e dei punti di presa delle acque vale quanto disciplinato al successivo articolo 106;
 - per gli elettrodotti, D.M. 29 maggio 2008 (Metodologia di calcolo delle fasce di rispetto per gli elettrodotti) e D.P.C.M. 8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti).
4. Le linee e le reti tecnologiche sono realizzate e mantenute dagli enti competenti, o da soggetti gestori previa autorizzazione degli enti competenti, secondo la normativa vigente in materia di settore nonché in materia di governo del territorio protezione dell'ambiente e tutela del paesaggio, di modo che l'Amministrazione può dettare specifiche regole e condizioni a tutela del benessere dei cittadini o a salvaguardia dei beni culturali e paesaggistici. Per tutte le categorie di reti, mediante progetto definitivo di opera pubblica, sono ammessi gli interventi di adeguamento e miglioramento tecnico-funzionale, ai fini del loro corretto funzionamento e nel rispetto sia delle normative vigenti di settore che della migliore armonizzazione con il contesto nel quale si collocano.
5. La realizzazione di impianti e installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione è finalizzata a garantire la copertura e l'efficienza del servizio di pubblica utilità sul territorio comunale tenendo conto prioritariamente della necessità di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, nonché dei valori estetici del paesaggio su tutto il territorio comunale. Fatto salvo quanto specificamente stabilito dalle vigenti norme statali e regionali, la realizzazione sul territorio comunale di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione, pubblici o di pubblico interesse, è regolata dallo specifico strumento di settore denominato "Regolamento per l'installazione degli impianti di ricezione sul territorio comunale", di cui alla Deliberazione C.C. n. 53 del 26.5.2010, e corredato dei relativi elaborati grafici che il R.U. recepisce e fa propri ai fini delle corrette localizzazioni.
6. Al fine di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, la realizzazione di interventi urbanistico-edilizi in prossimità di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione esistenti, è subordinata alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai valori limite e agli obiettivi di qualità fissati dalla normativa vigente per il campo elettromagnetico.
7. In coerenza con quanto disciplinato all'articolo 21 e fatto in particolare salvo quanto prescritto dal comma 4 dello stesso articolo 21 delle presenti norme, le destinazioni d'uso ammesse sono: di servizio. Il cambio di destinazione d'uso non è ammesso.
- ..."

Il terreno risulta altresì soggetto a condizionamenti derivanti dalla Legge Regionale 41/2018 in relazione alle pericolosità idrauliche di cui al vigente P.G.R.A.

Per l'area dovrà essere verificata la presenza di vincoli di natura ambientale e/o paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

CONDIZIONI CHE REGOLANO L'ALIENAZIONE

L'immobile oggetto del presente avviso verrà venduto nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le servitù attive e passive, tanto apparenti quanto non apparenti, canoni, censi ed oneri, anche se non indicati nella descrizione e con tutti i pesi che vi fossero inerenti.

L'immobile è individuato nell'ampiezza e consistenza conformemente allo stato di fatto e di diritto goduto, senza responsabilità da parte di questa Amministrazione per le differenze che sussistono tra le indicate superfici e qualità catastali e quelle effettive.

La vendita sarà fatta a corpo e non a misura, allo stesso titolo e nello stato e forma in cui l'immobile appartiene all'Amministrazione Comunale del Comune di Massarosa e, inoltre, a norma dell'articolo 1488, comma 2, del Codice Civile il venditore è esentato dall'obbligo della garanzia perché la vendita sarà convenuta a rischio e pericolo del compratore.

Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione del bene posto in vendita o nella determinazione del prezzo d'asta, nell'indicazione della superficie, dei confini, dei numeri di mappale e coerenze, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla legge, dovendosi intendere come espressamente dichiarato dal concorrente di ben conoscere l'immobile nel suo valore e in tutte le sue parti ed oneri.

Tutte le spese inerenti all'asta faranno carico all'Amministrazione Comunale, mentre tutte le spese inerenti alla stipula del rogito (imposta di registro, imposta ipotecaria e catastale, IVA, se dovuta, regolarizzazioni ipocatastali ed urbanistiche, aggiornamenti catastali, riconfinazioni, frazionamenti, diritti di voltura e comunque tutte quelle inerenti alla compravendita) saranno poste a totale carico dell'aggiudicatario.

In particolare, interessando l'alienazione una sola porzione del bene, l'aggiudicatario con la partecipazione al bando si assume tutte le spese necessarie alla individuazione catastale, mediante tipo frazionamento, dell'area oggetto di alienazione.

SOPRALLUOGO DELL'IMMOBILE

L'immobile potrà essere visitato nel periodo di pubblicazione del presente avviso di gara previo appuntamento da concordarsi con il suddetto Ufficio Lavori Pubblici.

PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo a base d'asta è pari ad Euro/mq 30,00 per 580 mq e comunque per la superficie che risulterà dal frazionamento dell'area.

Il prezzo a base d'asta risulta pari a € **17.400,00** (Euro diciassettemilaquattrocento/00) per una superficie di 580 mq.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA OFFERTA

Le offerte, devono essere di importo **superiore al prezzo a base di vendita** indicato nel precedente paragrafo.

I plichi contenenti le offerte e la documentazione a corredo delle stesse, come di seguito indicata, dovranno pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Massarosa, Piazza Taddei Massarosa, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 07.06.2024 (TERMINE PERENTORIO, farà fede il timbro dell'Ufficio Protocollo del Comune).**

Il recapito del plico rimane comunque ad esclusivo rischio e pericolo del mittente e non sono pertanto ammessi reclami per offerte non pervenute, o pervenute in ritardo, qualora per qualsiasi motivo il plico non giungesse a

destinazione in tempo utile.

Il plico deve essere chiuso, sigillato e/o controfirmato sui lembi di chiusura (anche quelli chiusi meccanicamente) e, **A PENA DI ESCLUSIONE**, deve indicare il mittente (e il suo indirizzo) e l'oggetto della gara e cioè la seguente dicitura: “GARA CON PROCEDURA APERTA PER L'ALIENAZIONE DI PORZIONE DI TERRENO DI PROPRIETA' COMUNALE IN FRAZIONE DI STIAVA- LOC. MONTRAMITO, FOGLIO 30, MAPPALE 265 PARTE)”.

Detto plico deve contenere:

Busta n. 1. Documentazione Amministrativa

Busta n. 2. Offerta Economica

Busta n. 1: “Documentazione amministrativa”. Tale busta dovrà indicare sull'esterno, la dicitura “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA” ed essere sigillata come più sopra indicato.

Essa dovrà contenere:

- **dichiarazione sostitutiva**, resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 *utilizzando preferibilmente il modello di autocertificazione: l'allegato 1 (modello A) per le persone fisiche, l'allegato 2 (modello B) per le persone giuridiche*, firmato dalla singola persona fisica offerente ovvero dal legale rappresentante/procuratore di società/ente di qualsiasi tipo, unitamente a copia del documento di identità del sottoscrittore in corso di validità. Con tale modello l'offerente dichiara in particolare:

- di aver preso visione delle condizioni del bene oggetto della vendita;
- di essere a conoscenza ed accettare senza riserva alcuna tutte le condizioni generali e particolari di vendita e gli oneri connessi e conseguenti;
- di non essere incorso in sanzioni penali, in fallimenti, né in provvedimenti di cui alle norme sul contenimento del fenomeno mafioso;

- *(eventuale, qualora si tratti di ente privato diverso dalle società)*

a) copia conforme all'originale, dell'**atto costitutivo dell'ente**;

b) copia conforme all'originale, dell'atto da cui risulti il **conferimento del potere di rappresentanza dell'ente** al soggetto sottoscrittore dell'offerta e ad eventuali altri soggetti.

Busta n. 2: “Offerta Economica”. Tale busta dovrà riportare sull'esterno la dicitura “OFFERTA ECONOMICA”, essere sigillata come più sopra indicato e contenere l'offerta economica.

L'offerta economica (in bollo da Euro 16,00, un bollo ogni quattro pagine), redatta *utilizzando preferibilmente il modello di dichiarazione allegato 3 (modello C)*, o comunque conformemente a tale modello, dovrà essere firmata dalla singola persona fisica offerente ovvero dal legale rappresentante/procuratore della società/ente di qualsiasi

tipo, unitamente a copia del documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, e dovrà riportare gli estremi del soggetto sottoscrittore (nome, cognome, carica ricoperta, etc).

In caso di discordanza tra le indicazioni delle offerte in cifre ed in lettere, verrà considerata l'offerta più favorevole per il Comune di Massarosa ai sensi dell'art. 72, R.D. n. 827/1924.

Non si darà corso all'apertura del plico che non risulti pervenuto entro i termini fissati o sul quale non siano apposte le diciture relative al mittente o alla specificazione della gara.

Non è consentita la presentazione di più offerte da parte del medesimo soggetto.

Qualora uno stesso soggetto invii due plichi distinti, si darà apertura soltanto a quello pervenuto successivamente e nello stesso dovrà essere contenuta l'espressa revoca dell'offerta precedente, pena l'esclusione di entrambe le offerte.

DATA SVOLGIMENTO GARA

La gara con procedura aperta, in seduta pubblica, si svolgerà il giorno **11.06.2024, ore 10:00** e seguenti presso la sede distaccata del Comune di Massarosa, Via Papa Giovanni XXIII n. 86 – c/o U.O. Patrimonio.

MODALITA' E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

Il Segretario Generale del Comune di Massarosa è l'autorità che presiede l'incanto.

Si procederà alla gara con procedura aperta adottando il metodo delle offerte segrete di cui all'art. 73, lett. c), R.D. n. 827/1924.

L'offerta segreta dovrà essere presentata conformemente allo schema allegato (modello C), e l'aggiudicazione avverrà alla migliore offerta in aumento rispetto al prezzo posto a base d'asta.

Non saranno ammesse le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di esclusione, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

L'aggiudicazione sarà ad unico incanto e verrà fatta – a titolo provvisorio – a favore del concorrente che ha presentato l'offerta più vantaggiosa ed il cui prezzo sia migliore rispetto a quello posto a base d'asta, con esclusione delle offerte in ribasso.

L'offerta si considera vincolante per l'offerente ed irrevocabile dalla sua presentazione fino al 180° giorno successivo all'aggiudicazione definitiva e, comunque, entro e non oltre 12 (dodici) mesi dalla sua presentazione.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e non sono ammesse, oltre il termine di scadenza, offerte sostitutive od aggiuntive, né si darà luogo a gara di migliororia al di fuori del caso di parità di migliori offerte valide. Così pure non vi sarà luogo o azione per diminuzione di prezzo per qualunque materiale errore nella descrizione dell'immobile offerto in vendita o nella determinazione del prezzo d'asta, nell'indicazione della superficie, dei

confini, di particelle catastali e per qualunque altra difformità, dovendo espressamente intendersi che il concorrente, secondo la sua espressa dichiarazione rilasciata ai sensi di quanto esposto al successivo punto, ben conosce l'immobile nel suo complesso e nelle sue singole parti.

In caso di offerte vincenti uguali, si procederà, invece, nella medesima seduta, come segue:

1. se i concorrenti interessati sono presenti nella seduta, al rilancio tra essi soli, con offerte migliorative segrete;
2. se i concorrenti interessati, o solo uno di essi, non sono presenti nella seduta, ovvero non intendano migliorare l'offerta, all'aggiudicazione mediante sorteggio.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'offerta più vantaggiosa per l'Ente.

L'Amministrazione Comunale si riserva a suo insindacabile giudizio, di non procedere all'effettuazione della gara ed alla successiva aggiudicazione provvisoria e definitiva, senza che i concorrenti possano accampare nessuna pretesa al riguardo.

Nel caso di recesso del concorrente provvisoriamente aggiudicatario, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere allo scorrimento della graduatoria ed all'aggiudicazione a favore del soggetto che accetti la compravendita alle condizioni da esso proposte in sede di gara. Resta fermo che nel caso di slittamento della graduatoria si procederà, per l'affidamento definitivo, con le stesse modalità già previste per il provvisorio aggiudicatario iniziale.

Dell'esito della gara di procedura aperta sarà redatto regolare processo verbale. Il verbale d'asta non tiene luogo né ha valore di contratto. Gli effetti traslativi si produrranno al momento della stipula del contratto di compravendita. L'Ente proprietario, pertanto, non assumerà verso l'aggiudicatario alcun obbligo se non dopo la stipula del contratto di compravendita.

Gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'Ente per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

Per tutto quanto non previsto nella presente "asta pubblica", si farà riferimento alle norme del regolamento approvato con R.D. n. 827/1924, nonché le norme del codice civile in quanto applicabili.

STIPULA DEL CONTRATTO E PAGAMENTO DEL PREZZO

Prima di procedere all'aggiudicazione, l'Amministrazione si riserva di verificare i requisiti dichiarati, mediante l'acquisizione d'ufficio dei certificati attestanti il possesso di stati, fatti e qualità dei soggetti dichiaranti.

Il possesso giuridico ed il godimento del bene decorreranno per tutti gli effetti a favore dell'acquirente con la stipula del contratto.

Il prezzo di alienazione dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario alla firma del contratto.

La sottoscrizione del contratto dovrà avvenire entro e non oltre 60 giorni dalla comunicazione della determinazione di aggiudicazione definitiva, in data da concordarsi tra le parti, ai rogiti del Segretario Comunale di Massarosa o presso uno studio notarile scelto dall'acquirente. Tutte le spese di stipulazione inerenti e conseguenti alla compravendita in parola, saranno a totale carico dell'acquirente.

Decorso 60 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, ove non sia possibile stipulare l'atto per cause indipendenti dalla volontà dell'aggiudicatario (es: regolarizzazioni catastali o eventuali rimozioni di vincoli, acquisizione di nulla osta o pareri da parte di enti terzi) il termine stabilito per la stipula del contratto si intenderà automaticamente modificato in funzione di quanto sopra specificato.

Nel caso di mancata stipulazione per fatto dell'aggiudicatario, entro il termine di 60 giorni dall'avvenuta comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, oppure entro il nuovo termine conseguente alla necessità di regolarizzare l'immobile come sopra specificato, l'aggiudicatario si intenderà decaduto dalla gara.

La mancata stipulazione per fatto dell'aggiudicatario, comporterà la decadenza immediata dell'offerta fatto salvo il diritto per l'Amministrazione di richiedere un risarcimento del maggiore danno.

In tal caso l'Ente si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione a favore del secondo in graduatoria e, quindi, allo scorrimento della graduatoria nei confronti degli altri offerenti.

La partecipazione alla gara implica la piena conoscenza delle condizioni di fatto e di diritto degli immobili e degli atti tecnici in visione. L'aggiudicatario non potrà quindi sollevare eccezioni di sorta.

PUBBLICITA'

Il presente bando è pubblicato mediante:

- affissione all'Albo Pretorio presso il Comune di Massarosa;
- pubblicazione sul sito istituzionale dell'Ente nella sezione "Bandi" di Amministrazione Trasparente.

CONDIZIONI GENERALI ED INFORMAZIONI

La documentazione di cui al presente bando di gara è reperibile sul sito internet del Comune di Massarosa. La documentazione è altresì visionabile presso il Servizio Territorio e Protezione Civile, Ufficio Lavori Pubblici e Patrimonio, posta al piano primo della sede comunale decentrata in Via Papa Giovanni XXIII, previo appuntamento telefonico utilizzando i contatti sotto riportati.

Per eventuali sopralluoghi o per chiarimenti di ordine tecnico e documentale, gli interessati possono contattare il Servizio Territorio e Protezione Civile, Ufficio Lavori Pubblici e Patrimonio ai numeri 0584.979.294 (Geom. Cinzia Rovai) - 0584.979.387 (Istruttore amministrativo Silvia Petri).

Per quanto non previsto dal presente bando, si richiamano le norme sul Regolamento per la contabilità Generale

dello Stato, di cui al R.D. n. 827/1924, nonché le norme del codice civile in materia di contratti.

Per ogni controversia che dovesse insorgere in esecuzione al contratto di compravendita competente in via esclusiva è il Foro di Lucca.

TUTELA DELLA PRIVACY

I dati raccolti saranno trattati, ai sensi del Regolamento UE 2016/679, esclusivamente nell'ambito della presente procedura e nel rispetto della suddetta normativa. Gli interessati potranno esercitare i diritti di cui al succitato Decreto.

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO E INFORMAZIONI SUL BANDO

Il Responsabile Unico del Procedimento è la Geom. Cinzia Rovai.

ORGANO COMPETENTE PER LE PROCEDURE DI RICORSO

Avverso il presente bando è ammesso ricorso giurisdizionale al TAR Toscana entro 30 giorni dalla pubblicazione ai sensi dell'art. 120, D.Lgs n. 104/2010.

f.to Il Dirigente
Dott.ssa Paola Aveta