



Prot. n. 032482
del 3/8/2020

AVVISO D'ASTA

Il **Comune di Falconara Marittima**, in esecuzione della deliberazione di Consiglio comunale n. 16 del 30/4/2020 (approvazione piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2020/2022), comunicazione prot. n. 2694 del 28/5/2020 indirizzata alla Giunta comunale, determinazione dirigenziale del 3° Settore n. 720 del 24.07.2020 e determina dirigenziale del 2° Settore n. 751 del 3/8/2020, nonché in ottemperanza del "Regolamento per l'alienazione e acquisizione del patrimonio immobiliare e mobiliare" approvato con Delibera di Consiglio comunale n. 15 del 15.02.2007

RENDE NOTO

che il giorno **Mercoledì 9 Settembre 2020** alle ore 10.00 presso la Residenza comunale, sita in P.zza Carducci n. 4 – Falconara Marittima-60015, avrà luogo l'asta pubblica, attraverso offerte segrete da confrontarsi con l'importo a base d'asta, per l'alienazione dei seguenti beni immobili di proprietà del Comune di Falconara Marittima:

LOTTO 1

N. 3 appartamenti in via **Caprera n. 7**, così distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Falconara M.ma:

- 1) foglio 6, part. 303, sub. 1, cat. A/3, classe 4, primo piano, 4,5 vani, rendita € 406,71;
- 2) foglio 6, part. 303, sub. 2, cat. A/3, classe 4, secondo piano, 4,5 vani, rendita € 406,71;
- 3) foglio 6, part. 303, sub. 3, cat. A/3, terzo piano, 4,5 vani, rendita € 406,71.

Importo a base d'asta Euro 148.320,00 (centoquarantottomilatrecentoventi/00)

Si tratta di una palazzina da cielo a terra sita in via Caprera n.7 realizzata in muratura di mattoni con solai latero-cementizi il cui stato di conservazione complessivo e' mediocre.

Essa comprende: al piano seminterrato un ingresso comune, vano scala, corte comune e tre cantine; un appartamento per ciascun piano dotato di ingresso soggiorno, cucina, corridoio, n.2 camere, ripostiglio e accessori (balconi - corte); sottotetto non praticabile; il tutto come meglio evidenziato nelle planimetrie catastali fatti salvi lievi discostamenti per quanto riguarda un tramezzo nell'appartamento sito al terzo piano.

Gli appartamenti sono dotati di pavimenti in mattonelle di graniglia, rivestimenti in ceramica, infissi in legno porte in legno tamburato e dotati di impianti di riscaldamento autonomo ma privi di caldaia murale; tutti gli impianti sono sprovvisti della dichiarazione di conformita'; sono da rivedere gli apparecchi sanitari, tutte le finiture in genere, gli infissi interni ed esterni nonche' alcune parti di intonaco del vano scala, delle pareti esterne e gli intradossi dei balconi che presentano crepe e distacchi dovuti alla corrosione dei ferri di armatura.

Da rivedere anche la funzionalita' del collettore fognario di allaccio alla rete comunale.

LOTTO 2

Comune Falconara Marittima – Piazza Carducci n. 4 60015 Falconara M.ma - Tel. 071/9177246/300/247 – PEC comune.falconara.protocollo@emarche.it - Cod.Fisc. e P.I. 00343140422

Lotto edificabile in **via Friuli** così distinto al Catasto Terreni del Comune di Falconara M.ma:

1) porzione di circa 4.300 mq. da frazionare, del terreno distinto al foglio 6 part. 3033, qualità incolto sterile e particella distinta al foglio 6 part. 3262** di 295 mq. qualità ente urbano.

**sulla particella 3262 non sussiste più il diritto di superficie a favore dell'Arcidiocesi Ancona-Osimo come risulta da atto del 21/12/2012 rep. n. 3332 a rogito del Segretario Generale del Comune di Falconara Marittima trascritto ad Ancona il 10/1/2013 n. 345/177.

Importo a base d'asta Euro 437.400,00 (quattrocentotrentasettemilaquattrocento/00)

Trattasi di in lotto di terreno edificabile sito in via Friuli, in posizione panoramica con vista sul golfo di Ancona, avente superficie complessiva di 4.300 mq circa e costituito da una porzione di 4.005 mq circa (da frazionare) di un piu' ampio terreno distinto a Catasto terreni foglio 6 particella n.3033 e dal terreno distinto a Catasto terreni foglio 6 particella n.3262 di 295 mq, entrambi di proprietà del Comune di Falconara M.ma. Il lotto e' individuato nel P.R.G. dell'Ente al Sub Ambito Territoriale "A1", Z.U.D. 1, area 51; si riporta di seguito la normativa urbanistica specifica:

"Nell'area 51 si applicano le seguenti norme: l'intervento di iniziativa privata prevede la realizzazione di un completamento edilizio per un indice di densità fondiaria $IF=1,84$ mc/mq con H_{max} di 7.50 ml. L'intervento è subordinato all'approvazione di un progetto preliminare di assetto e alla stipula di una convenzione (p.p./c) che preveda la realizzazione e la cessione all'A.C. di due parcheggi (individuati indicativamente nelle aree S108 e S109) per un totale di 626 mq e del collegamento viario tra via Campania e via Basilicata individuato indicativamente nelle planimetrie. Le nuove costruzioni dovranno osservare le seguenti prescrizioni: - messa a dimora di almeno un albero ogni 20 mq di superficie scoperta; - utilizzo di materiali drenanti per almeno il 60% delle superfici scoperte, - dovranno essere utilizzate tecniche di recupero delle acque bianche per uso domestico; - l'impianto di produzione di energia elettrica dovrà garantire una produzione energetica da fonti rinnovabili di almeno 1 KW per ciascuna unità immobiliare

- l'impianto per la produzione di energia termica dovrà garantire la copertura di almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili - Prescrizioni di ordine geologico: (Prescrizioni D.D. Provincia 158/2011): a) ai fini della stabilità a breve e a lungo termine, i lavori di movimentazione terra (sbancamenti e riporti) andranno eseguiti mediante l'adozione di opere di presidio strutturali preventive, adeguatamente fondate e dimensionate, a tutela sia dei lavori di trasformazione urbanistica sia delle proprietà confinanti; b) andrà posta particolare attenzione alla progettazione e realizzazione delle fondazioni, che dovranno essere attestate nel substrato in posto, al fine di non trasmettere i carichi sui terreni superficiali dotati di caratteristiche geomeccaniche mediocri e disomogenee c) si dovrà prevedere una corretta regimazione delle acque superficiali; le reti di smaltimento delle acque dovranno essere realizzate con le particolari attenzioni finalizzate ad evitare dispersioni pregiudizievoli agli effetti della stabilità, prevedendone una regolare manutenzione; al fine di non variare significativamente il coefficiente di deflusso, le previste trasformazioni urbanistiche dovranno adottare, per quanto possibile, modalità ed opere compensative delle perdite della capacità di infiltrazione indotte dall'incremento delle superfici impermeabilizzate, nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica (Prescrizioni relazione geologica) a) la progettazione degli edifici necessita di un adeguato e specifico studio geologico e geotecnico b) per quanto riguarda le fondazioni viene indicata la modalità su pali."

La descrizione dei cespiti di cui sopra e' puramente indicativa; è facoltà dei soggetti interessati a partecipare all'Asta di prendere visione degli stessi, ovvero della documentazione in possesso dell'amministrazione, previa richiesta da formulare al Comune di Falconara - 3° Settore - U.O.C. Urbanistica e Patrimonio, a mezzo postale presso la sede comunale di Piazza Carducci n.4 60015 Falconara M.ma (AN) o a mezzo email ad uno dei seguenti indirizzi: protocollo@comune.falconara-marittima.an.it;

torelligi@comune.falconara-marittima.an.it;

eventuali informazioni posso essere chieste al n.0719177209 o al n.0719177223. Dei sopralluoghi,

Comune Falconara Marittima – Piazza Carducci n. 4 60015 Falconara M.ma - Tel. 071/9177246/300/247 – PEC

comune.falconara.protocollo@emarche.it - Cod.Fisc. e P.I. 00343140422



effettuati alla presenza dei tecnici comunali, verrà dato atto mediante apposito verbale.

La classificazione energetica degli immobili oggetto di alienazione viene stimata nella classe "G"; ai sensi del D.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e ss.mm.ii il Comune di Falconara predisporrà la certificazione energetica da allegare all'atto di compravendita.

Con nota prot. n.105 del 23/02/2011, assunta al prot. n.8346 del 23/02/2011 la Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici delle Marche ha comunicato che l'immobile di via Caprera n.7 non riveste interesse culturale; tale Direzione regionale ha tuttavia segnalato che restano salvi gli obblighi e le prescrizioni che derivano dagli articoli 90 e seguenti del D.lgs. n.42/2004, nell'eventualità di scoperte archeologiche fortuite. Nel caso particolare di immobili situati in via Caprera il funzionario della Soprintendenza Archeologica delle Marche ha segnalato che: "Non potendosi escludere la possibilità che strutture di fasi precedenti siano conservate nel sottosuolo, si chiede pertanto che il progetto di qualsiasi opera che riguardi il sottosuolo venga trasmesso alla Soprintendenza per i Beni Archeologici, per l'esame e le eventuali prescrizioni di competenza".

INFORMAZIONI:

- Ciascun immobile sarà venduto a corpo e non a misura, libero da persone e cose, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva, se e come legalmente costituita, e così come alla parte venditrice spettante per l'effetto dei titoli di provenienza e del legittimo possesso.
- Per il cespite del lotto n. 2 (lotto edificabile di Via Friuli) il Comune provvederà, a proprio carico, in caso di aggiudicazione, al relativo frazionamento catastale prima della stipula dell'atto di compravendita. Il lotto è individuato nel P.R.G. del Comune al Sub Ambito Territoriale "A1", Z.U.D. 1, area 51.
- Per i lotti n. 1 e n. 2 sono ammesse soltanto le offerte presentate per l'intero lotto e verranno pertanto escluse quelle presentate per le singole unità immobiliari/particelle.
- Il Comune di Falconara Marittima si impegna sin d'ora a predisporre/aggiornare, nelle more dell'aggiudicazione definitiva, eventuali documenti obbligatori ai fini della stipula dell'atto di compravendita non disponibili e/o non aggiornati al momento della pubblicazione del presente Avviso (ad esempio: documentazione catastale ai fini delle dichiarazioni di conformità catastale, eventuali documenti relativi agli impianti, ecc.) entro il termine di 6 (sei) mesi dall'aggiudicazione provvisoria.

Per quanto concerne gli importi a base d'asta, gli stessi sono pari ai valori di stima approvati con Determinazione dirigenziale del 3° Settore - n. 136 del 12.03.2020 **decurtati del 10 % sulla base della DD n° 720 del 24.07.2020**. Le relazioni di stima dei 2 lotti vengono comunque allegate al presente Avviso.

PARTECIPAZIONE ALL'ASTA PUBBLICA

Coloro che intendono partecipare all'asta dovranno far pervenire, a pena di esclusione, **per il/i lotto/i a cui si intende concorrere**, un plico sigillato indirizzato al Comune di Falconara M.ma – Piazza Carducci n. 4 – 60015 Falconara Marittima **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno di Martedì 8 Settembre 2020**.

Detto plico dovrà indicare all'esterno il cognome e nome (o la ragione/denominazione sociale) del mittente e la seguente dicitura: "Offerta Asta Pubblica del giorno 9 Settembre 2020 – lotto/i n." e dovrà contenere **a pena di esclusione**:

1) Istanza di partecipazione (schema all. 1), con marca da bollo di euro 16.00, con allegata copia del documento di identità dell'offerente e firmata per esteso dal medesimo, recante le generalità, la residenza dell'offerente ed il codice fiscale/partita iva.

Se l'offerente agisce in nome e per conto di una persona giuridica, dovrà espressamente indicarlo e, fornire la prova della legale rappresentanza.

2) Dichiarazione sostitutiva (schema all. 2) ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 (con allegata copia del documento di identità del sottoscrittore) con cui l'offerente dichiara:

in caso di persona fisica

- di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;

- di non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

in caso di persona giuridica

- che è iscritta nel Registro delle Imprese (indicare il numero di iscrizione alla C.C.I.A. e nominativo delle persone designate a rappresentare ed impegnare la Società);

- che i soci e i rappresentanti della società non sono interdetti, inabilitati o falliti e che non hanno in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;

- che i soci e i rappresentanti della società non hanno a proprio carico sentenze definitive di condanna che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;

- che la Società non si trova in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni.

3) Proposta irrevocabile di acquisto (schema all. 3) da redigersi, a pena di esclusione, **per ogni singolo lotto cui si intende partecipare**, compilando l'allegato modulo che dovrà essere sottoscritto per esteso dall'offerente. L'importo offerto dovrà essere indicato in cifre ed in lettere, in caso di discordanza prevale l'importo più favorevole per l'Amministrazione comunale. La proposta irrevocabile di acquisto dovrà, a pena di esclusione, essere chiusa in apposita e separata busta debitamente firmata sui lembi di chiusura nella quale non dovranno essere inseriti altri documenti. Su tale busta dovrà essere apposta l'indicazione del nominativo dell'offerente ed il lotto interessato.

4) deposito cauzionale costituito mediante assegno circolare "non trasferibile" intestato al Comune di Falconara Marittima – Tesoreria comunale (n. 1 assegno per ciascun lotto a cui si partecipa), **o mediante bonifico bancario a favore del Comune di Falconara M.ma - UBI BANCA SPA CODICE IBAN IT92Q031113735000000015800** (n. 1 bonifico per ciascun lotto a cui si partecipa), a garanzia dell'affidabilità dell'offerta, con i seguenti importi:

LOTTO 1 - € 14.832,00 (euro quattordicimilaottocentotrentadue/00)

LOTTO 2 - € 43.740,00 (euro quarantatremilasettecentoquaranta/00).

5) Copia del presente Avviso debitamente sottoscritto dall'offerente per presa visione ed accettazione.

6) Visura C.C.I.A.A. con data di emissione non anteriore a sei mesi (solo per le persone giuridiche).

Non saranno accettate offerte pervenute oltre la data stabilita, né offerte che siano al ribasso, parziali, condizionate o espresse in modo indeterminato.

Le offerte per procura o per persona da nominare dovranno essere presentate con le modalità stabilite all'art. 12 del "Regolamento per l'alienazione e acquisizione del patrimonio immobiliare e mobiliare" adottato con D.C.C. n. 15 del 15.02.2007.



La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da notaio, e sarà unita al verbale d'asta. Allorché le offerte siano presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

L'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta e questa dovrà accettare la dichiarazione, o all'atto dell'aggiudicazione firmandone il verbale o, al più tardi, nei tre giorni successivi mediante formale atto di accettazione. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario. In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare sarà sempre garante solidale della medesima, anche dopo accettata la dichiarazione”.

AGGIUDICAZIONE

In seduta pubblica si procederà alla lettura delle proposte pervenute per ciascun lotto e l'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che ha offerto il prezzo più alto rispetto all'importo a base d'asta dei singoli lotti, all'uopo verrà costituita apposita commissione nominata ai sensi dell'art. 11 comma 4 del “Regolamento per l'alienazione e acquisizione del patrimonio immobiliare e mobiliare” adottato con D.C.C. n. 15 del 15.02.2007.

Non saranno accettate offerte pervenute oltre la data stabilita, né offerte che siano al ribasso, parziali, condizionate o espresse in modo indeterminato.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida. Nel caso di due o più offerte uguali, si procederà all'aggiudicazione ai sensi dell'art. 11 comma 10 del “Regolamento per l'alienazione e acquisizione del patrimonio immobiliare e mobiliare” che prevede espressamente: “Qualora l'offerta economica di più concorrenti fosse identica e costituisse anche la migliore rispetto al prezzo posto quale base d'asta, per procedere all'aggiudicazione si effettuerà una nuova asta limitata ai suddetti concorrenti risultati potenziali aggiudicatari. Gli stessi saranno invitati, dal Presidente della Commissione, a presentare una nuova offerta in rialzo rispetto a quella già presentata. L'invito sarà effettuato verbalmente ed in sede di asta pubblica, prima perciò di dichiarare chiusa la seduta, se i potenziali aggiudicatari sono tutti presenti; in caso contrario, l'invito dovrà essere scritto e dovrà essere effettuato entro e non oltre tre giorni dalla data dell'asta pubblica; in ogni caso il termine per presentare la nuova offerta non dovrà essere superiore a dieci giorni decorrenti o dalla data dell'asta pubblica, se l'invito è verbale, o dalla data della lettera di invito, se scritto”.

Sono ammesse per ogni lotto offerte cumulative da parte di due o più offerenti, ciascuno dei quali dovrà compilare le dichiarazioni previste dal presente avviso, mentre l'offerta economica dovrà riportare l'indicazione di tutti gli offerenti ed essere sottoscritta dai medesimi. In tal caso l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari.

PAGAMENTO E STIPULA ATTO DI COMPRAVENDITA

In caso di aggiudicazione, il deposito cauzionale verrà imputato in conto prezzo su quello di aggiudicazione e costituirà caparra per il versamento del saldo, mentre sarà restituito agli aspiranti aggiudicatari subito dopo esperite le formalità relative all'asta pubblica.

Il prezzo di vendita sarà quello di aggiudicazione ed il versamento del saldo – da effettuarsi alla Tesoreria del Comune di Falconara Marittima c/o UBI BANCA SPA CODICE IBAN **IT92Q031113735000000015800** - dovrà essere comprovato dall'aggiudicatario all'atto della stipula del contratto di compravendita.

Qualora il prezzo, di cui non è ammessa la rateizzazione, non venga corrisposto entro la data di stipula del contratto di compravendita, l'aggiudicazione si intenderà risolta di diritto e sarà incamerato il deposito cauzionale versato a garanzia dell'offerta.

Le spese contrattuali (bolli, registro, trascrizione, ecc.) saranno a totale carico dell'aggiudicatario e

verranno regolate in sede di stipula dell'atto di compravendita; l'imposta di registro è pari al 9% dell'importo contrattuale, con un minimo di legge di euro 1.000,00, a cui aggiungere euro 50,00 di imposta ipotecaria ed euro 50,00 di imposta catastale (art. 10 D.Lgs. 23/2011), salvo conguaglio e sopravvenute modifiche normative.

La modalità di stipula (atto pubblico notarile o atto pubblico amministrativo a rogito del Segretario comunale) dell'atto di compravendita verrà individuata dal Comune di Falconara Marittima e la stipula stessa avverrà nel luogo/giorno/ora che saranno stati all'aggiudicatario comunicati dal Comune medesimo con un preavviso minimo di 20 (venti) giorni.

In caso di mancata stipula dell'atto nel termine che sarà stato come sopra comunicato, l'aggiudicatario sarà tenuto al risarcimento dei danni verso il Comune di Falconara M.ma, il quale, incamerato il deposito cauzionale, avrà la facoltà di aggiudicare al secondo in graduatoria o di procedere a nuova asta pubblica.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di interrompere od annullare l'asta, o di non procedere all'aggiudicazione o al perfezionamento del contratto di compravendita, con la restituzione della cauzione versata e dei depositi provvisori costituiti per le spese contrattuali, senza che null'altro possano i concorrenti e/o l'aggiudicatario pretendere per danni, indennità, interessi o risarcimenti comunque denominati.

Il Comune, nel rispetto di quanto previsto dal "Regolamento generale sulla protezione dei dati" UE 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, tratterà i dati contenuti nella presente procedura esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti in materia, sia con modalità manuali sia con modalità informatizzate. I dati raccolti sono quelli forniti dall'offerente e quelli acquisiti dall'Amministrazione comunale ai sensi della vigente normativa: tali dati possono essere comunicati all'esterno a soggetti nominati responsabili del trattamento ed ai soggetti che ne abbiano interesse ai sensi della Legge n. 241/1990 ed ai sensi del D.Lgs. n. 33/2013. L'offerente può esercitare i diritti di cui agli artt. 15 e ss. del Regolamento UE 679/2016: www.garanteprivacy.it. Il Comune è il titolare del trattamento dei dati. L'informativa completa e i dati di contatto del RPD – responsabile protezione dati sono disponibili presso il sito del Comune: www.comune.falconara-marittima.an.it.

Del presente Avviso sarà diffusa la conoscenza tramite pubblicazione all'Albo Pretorio, al BUR, sul sito internet del Comune di Falconara Marittima e su due quotidiani a diffusione regionale.

Per ulteriori informazioni: Ing. Torelli (071/9177209 torelligi@comune.falconara-marittima.an.it) Arch. Marincioni (071/9177223 marincionima@comune.falconara-marittima.an.it) UOC Urbanistica e Patrimonio o al Servizio Gare e Contratti dott. Canonici dott. Giacometti (071/9177246-247 canonicigi@comune.falconara-marittima.an.it giacomettilu@comune.falconara-marittima.an.it).

Il Responsabile della presente procedura d'asta è il dott. Canonici.

Falconara M.ma, lì 3/8/2020

Per il Dirigente 2° Settore:

F.TO Dott. Alberto Brunetti