



Prot. n. 37320  
del 5/9/2024

## AVVISO D'ASTA

Il **Comune di Falconara Marittima**, in esecuzione della deliberazione di Giunta comunale n. 113 del 2/4/2024, deliberazione di Consiglio comunale n. 33 del 22/5/2024 (approvazione piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2024/2026), determinazione dirigenziale n. 783 del 27/6/2024 e n. 1069 del 5/9/2024, 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 **12/12/2024 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, al rialzo rispetto all'importo a base d'asta, per l'alienazione dei seguenti beni immobili di proprietà del Comune di Falconara Marittima:

#### LOTTO 1

Appartamento con garage sito in Via Pascoli n. 1, piano 2, così distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Falconara M.ma:

1) foglio 10, mappale 553 sub 21, categoria A/2, 6 vani, rendita euro 542,28 e foglio 10, mappale 553 sub 5 e sub 33, categoria C/6 consistenza 20 mq., rendita euro 61,97.

Importo a base d'asta € 115.200,00 (euro centoquindicimiladuecento/00)

L'appartamento di via Pascoli 1 è sito al piano secondo di una piccola palazzina residenziale composta da dieci appartamenti, di un fabbricato di tre piani fuori terra edificato nei primi anni '70, con struttura portante in cemento armato l'autorizzazione all'Abitabilità è del 26/11/1974.

L'immobile in cui ricade l'unità immobiliare è collocato in zona semi-periferica e tranquilla, "Area Stadio", in posizione intermedia tra il Centro di Falconara M.ma e la Frazione di Castelferretti a poca distanza dai centri commerciali, dalle aree sportive e verdi (Parco Carletti, Stadio Roccheggiani e Palasport Badiali etc.). Ultimamente l'unità immobiliare è stata utilizzata come alloggio ad uso sociale, attualmente è libera. L'edificio possiede sufficienti caratteristiche architettoniche e finiture esterne.

L'unità abitativa è composta da: Ingresso-corridoio, cucina abitabile, soggiorno, due camere doppie, camera singola, bagno, WC interno, due balconi uno di superficie 3,10 mq a cui si accede dalla cucina e l'altro di superficie 12,60 mq a cui si accede dal soggiorno, oltre alle pertinenze al piano terra (garage-box auto di 20 mq ed un terreno ad uso giardino/orto non delimitato da recinzioni, di superficie di circa 66 mq).

La superficie netta dell'appartamento è di 96,35 mq, quella lorda comprensiva dei muri esterni è di 106 mq, la superficie catastale è di 110 mq. L'altezza interna dei locali è di 2.95 m.

L'unità immobiliare ha pavimenti in piastrelle di materiale ceramico vario, battiscopa in legno, porte interne in legno, rivestimento del bagno e cucina in piastrelle di ceramica, infissi esterni in legno con vetro singolo e persiane in pvc, impianto elettrico sottotraccia con interruttore differenziale magnetotermico collocato all'ingresso, impianto idrico sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo,

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

con caldaia murale a gas metano.

Non si hanno agli atti le dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi delle normative vigenti e si dovrà procedere alla riattivazione delle utenze dismesse dopo il non utilizzo dell'appartamento.

Lo stato di conservazione generale è normale si rivela tuttavia la necessità di effettuare alcuni interventi di manutenzione riguardanti la sostituzione degli infissi esterni e la riparazione delle persiane la manutenzione/rifacimento dell'impianto idrico-sanitario dei servizi igienici (sanitari, rivestimenti, rubinetteria, etc.), della cucina e dei termosifoni, nel 2023 è stata effettuata la tinteggiatura interna dei locali. Lo stato di conservazione esterno del fabbricato è buono, sono state rifatte le pavimentazioni dei balconi. Il condominio è dotato di un ascensore, la proprietà precedente non ha partecipato alla spesa per la sua installazione, quindi per poterne usufruire è necessario subentrare, pagando parte dei costi sostenuti.

La descrizione del cespite contenuta nel presente atto è puramente indicativa, è facoltà dei soggetti interessati a partecipare all'Asta di prendere visione dell'immobile, ovvero della documentazione in possesso dell'Amministrazione comunale, previa richiesta da formulare al Comune - 1° Settore - U.O.C. Urbanistica e Patrimonio, a mezzo postale o con consegna "a mano" 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;

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

eventuali informazioni possono essere chieste al n. 071/9177209 o al n. 071/9177395.

Del sopralluogo, effettuato alla presenza dei tecnici comunali, viene dato atto mediante apposito verbale.

Si allega al presente avviso l'inerente documentazione tecnica contenuta nel file denominato "ALLEGATOTECNICO".

La classificazione energetica degli immobili oggetto di alienazione viene stimata nella classe "G" con costi per la gestione energetica molto alti; 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.

Nelle more dell'aggiudicazione definitiva il Comune di Falconara M.ma cura la predisposizione o l'aggiornamento di eventuali documenti obbligatori ai fini della stipula dell'atto di compravendita, non disponibili o non aggiornati al momento della pubblicazione del bando (ad esempio: la documentazione catastale ai fini della dichiarazione di conformità catastale, eventuali documenti relativi agli impianti, ecc.) entro il termine di 6 (sei) mesi dall'aggiudicazione provvisoria.

## PARTECIPAZIONE ALL'ASTA PUBBLICA

Coloro che intendono partecipare all'asta dovranno far pervenire, a pena di esclusione, un plico sigillato e firmato nei lembi di chiusura, indirizzato al Comune di Falconara M.ma – Piazza Carducci n. 4 – 60015 Falconara Marittima, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 11/12/2024.**

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 12/12/2024 – Lotto 1 alienazione immobili Via Pascoli n. 1**" 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, fallito o in liquidazione giudiziale e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;

- di non essere a conoscenza di qualsiasi conflitto di interessi legato alla partecipazione alla presente



procedura;

- 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;
  - di non incorrere in altre cause che non consentono di contrattare 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, falliti o in liquidazione giudiziale e che non hanno in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
  - che in relazione ai soci ed ai rappresentanti della società di non essere a conoscenza di qualsiasi conflitto di interessi legato alla partecipazione alla presente procedura;
  - 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 l'impresa non si trova in stato di fallimento o liquidazione giudiziale, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
  - di non incorrere in altre cause che non consentono di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

**3) Proposta irrevocabile di acquisto (schema all. 3)** da redigersi, a pena di esclusione, compilando l'allegato modulo, con marca da bollo di euro 16.00, che dovrà essere sottoscritto per esteso dall'offerente con allegata copia del documento di identità del sottoscrittore. 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 e la dicitura "Offerta alienazione immobili Via Pascoli n. 1".

**4) deposito cauzionale pari al 10% (dieci per cento) dell'importo a base d'asta costituito mediante assegno circolare "non trasferibile"** intestato al Comune di Falconara Marittima – Tesoreria comunale o mediante bonifico bancario a favore del Comune di Falconara M.ma - IBAN IT52E0538737350000042886103 BPER BANCA Via NINO BIXIO 65B – Falconara M.ma, a garanzia dell'affidabilità dell'offerta, per un importo di € 11.520,00 (euro undicimilacinquecentoventi/00).

**5) Copia del presente Avviso** debitamente sottoscritto dall'offerente, in ogni pagina, per presa visione ed accettazione.

Non saranno accettate offerte pervenute oltre la data stabilita, né offerte che siano alla pari, 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 e l'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che ha offerto il prezzo più alto rispetto all'importo a base d'asta, 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.

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 IBAN IT52E0538737350000042886103 BPER BANCA Via NINO BIXIO 65B – Falconara M.ma - 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 congruente e sopravvenute modifiche normative.

La modalità di stipula (atto pubblico notarile o atto pubblico amministrativo) dell'atto di compravendita verrà individuata dal Comune di Falconara Marittima e la stipula stessa avverrà nel luogo/giorno/ora che saranno comunicati all'aggiudicatario 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](http://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](http://www.comune.falconara-marittima.an.it).

Del presente Avviso sarà diffusa la conoscenza tramite pubblicazione all'Albo Pretorio, al BUR-Bollettino ufficiale regionale, sul sito internet del Comune di Falconara Marittima e su un quotidiano a diffusione provinciale.

Per ulteriori informazioni: Ing. Torelli/Ragaglia (071/9177209-395 [torelligi@comune.falconara-marittima.an.it](mailto:torelligi@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](mailto:canonicigi@comune.falconara-marittima.an.it)).

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

**Il Dirigente 2° Settore**  
Ing. Roberto Mantovani\*

\*(firmato digitalmente ai sensi di legge)