



COMUNE DI FABRICA DI ROMA

(PROV. DI VITERBO)

Via A. Cencelli, 20 – C.A.P. 01034

Tel.: 0761.569001 – Fax: 0761.569935 – PEC: comunedifabricadiroma@legalmail.it

C.F. e P.IVA 00222350563

BANDO D'ASTA PER L'ALIENAZIONE DI UN IMMOBILE COMUNALE

EX ALBERGO “ 5 STELLE “

AVVISO D'ASTA

1. Amministrazione aggiudicatrice

- a. Comune di Fabrica di Roma - Settore Urbanistica, Edilizia Privata, Gestione del patrimonio comunale, Edilizia cimiteriale, Suap – Via A. Cencelli n. 20, 01034 Fabrica di Roma (VT) – tel. 0761/569001- Pec: comunedifabricadiroma@legalmail.it;

2. Procedura di gara: ai sensi del R.D. 827/1924;

3. Oggetto della gara:

Determinazione a contrattare n. 10 del 18.01.2024 assunta dal Responsabile del Settore, si comunica che presso la sede comunale di Via A. Cencelli n. 20, avrà luogo l'esperimento di procedura aperta per l'alienazione di un immobile di proprietà comunale in oggetto, nel sotto indicato giorno:

- a. il giorno 05.03.2024 alle ore 10.00: apertura delle offerte economiche per il fabbricato ex albergo “5 Stelle” sito in Via Roma;

4. Descrizione immobile oggetto di alienazione:

N.	Descrizione del bene immobile	Attuale destinazione	Catasto	Foglio	Part.lla	sub	Cat.	Eventuale nuova destinazione	Valore
1	Ex albergo	Albergo dismesso	Viterbo	10	56	8 6 11	D/2 C/2 F/4	Struttura ricettiva - residenziale	350.000,00

4.1 Modalità di determinazione del corrispettivo: a corpo e non a misura nello stato di fatto e con le destinazioni in cui si trovano al momento della presentazione dell'offerta con le relative accessioni, pertinenze, diritti, servitù attive e passive, anche non costituite e non evidenti, oneri, canoni, vincoli imposti dalle vigenti leggi.

Si precisa che l'importo a base d'asta è da intendersi al netto degli oneri ed onorari per la stipula dell'atto, della voltura catastale, **di tutte le spese** relative alla presente vendita - **quali** a titolo esemplificativo imposta **di registro**, bolli, **tasse**, **accessori**, imposte, oltre ad eventuali **spese** dovute per frazionamenti, accatastamenti ed eventuale svincolo dal gravame di usi **civici**. Qualora il lotto **dovesse essere** soggetto a frazionamento dal quale dovessero emergere delle variazioni della **superficie superiori** al 10%, rispetto alla superficie riportata **sul** bando, il valore del bene sarà rideterminato in misura proporzionale alla **superficie** effettiva;

a. Modalità di pagamento del corrispettivo: la vendita sarà effettuata **per singolo lotto**, previo espletamento di procedura aperta, con il metodo delle offerte segrete in solo aumento rispetto al prezzo base indicato per ciascun lotto nel presente bando, con le modalità di cui agli artt. 73 lett. c) e 76 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827 ed aggiudicazione definitiva secondo quanto previsto dall'art. 55 del Regolamento degli Atti di disposizione del Patrimonio Comunale del Comune di Fabrica di Roma.

Non sono ammesse offerte in ribasso.

Si procederà all'aggiudicazione anche quando venga presentata un'unica offerta valida sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

5. Termine di esecuzione: il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione all'atto della stipula del contratto di compravendita con l'Ente;

6. Documentazione: il disciplinare di gara contenente le norme integrative del presente bando relative alle modalità di partecipazione all'asta, alle modalità di compilazione e presentazione dell'offerta, ai documenti da presentare a corredo della stessa ed alle procedure di aggiudicazione della gara, sono pubblicati sul sito internet www.comunedifabricadiroma.gov.it. Maggiori informazioni sull'immobile potranno essere richieste direttamente all'Ufficio Tecnico Comunale nei giorni di lunedì dalle ore 10.00 alle ore 12.30 ed giovedì dalle ore 10.00 alle ore 12.30 e dalle ore 16.00 alle ore 18.00 (Responsabile del Procedimento Geom. Giulio Di Biagio - tel. 0761/569001).

7. Termine, indirizzo di ricezione, modalità di presentazione e data apertura delle offerte:

a. Il termine di ricezione del plico contenente la documentazione necessaria per l'ammissione alla gara e la busta chiusa dell'offerta è fissato perentoriamente per il **giorno 26.02.2024**;

Oltre il termine predetto non sarà valida alcun'altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva rispetto a precedente offerta.

b. Il plico contenente la documentazione necessaria per l'ammissione alla gara e la busta chiusa dell'offerta devono obbligatoriamente pervenire all'ufficio protocollo del Comune di Fabrica di Roma (**previo appuntamento**) entro e non oltre il termine sopra fissato. Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, per cui l'Amministrazione aggiudicatrice non assumerà responsabilità alcuna qualora per qualsiasi motivo il plico medesimo non venisse recapitato in tempo utile.

c. Il plico predetto deve:

i. essere chiuso, in busta opaca e sigillato o con ceralacca o con apposizione di timbro e firma sui lembi di chiusura;

ii. recare l'indicazione della ragione sociale e della sede del concorrente nonché dell'oggetto e della data della gara e precisamente "DOCUMENTI E OFFERTA PER LA PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA APERTA PER L'ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI FABRICA DI ROMA EX ALBERGO 5 STELLE";

iii. dovrà essere presentato un plico per unico lotto;

iv. essere trasmesso al seguente indirizzo: COMUNE di Fabrica di Roma – Via A. Cencelli n. 20 - 01034 Fabrica di Roma (VT);

v. I plichi contenenti l'offerta e le documentazioni, pena l'**esclusione dalla gara**, devono pervenire a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, entro il termine perentorio ed al seguente indirizzo COMUNE DI FABRICA DI ROMA – Via A. Cencelli n° 20 - 01034 Fabrica di Roma (VT);

vi. è altresì facoltà dei concorrenti la consegna a mano dei plichi, nei giorni e negli orari di apertura al pubblico dell'ufficio protocollo, sito in Via A. Cencelli n. 20 – Fabrica di Roma, che ne rilascerà apposito timbro di ricevuta.

vii. l'offerta deve essere obbligatoriamente in Lingua italiana.

d. apertura offerte: presso gli uffici del Settore Tecnico come da punto 3 del presente bando.

e. **La data delle offerte è fissata per il giorno 05.03.2024 alle ore 10.00 presso la sala Consiliare Piano Primo**

f.

8. Soggetti ammessi all'apertura delle buste: sono ammessi i soggetti concorrenti ed i legali rappresentanti dei concorrenti in caso di persone giuridiche;

Ai sensi dell'art. 1471 del Codice Civile e dal D.Lgs n. 267/2000 art. 77, comma 2°, è vietata la partecipazione alla procedura aperta, sia direttamente che per interposta persona, da parte dei pubblici Amministratori comunali.

Sono ammesse offerte per procura o anche per una o più persone da nominare. Le procure dovranno essere autentiche, speciali e dovranno essere unite all'offerta. Nel caso di offerte per persone da nominare l'offerente deve dichiarare la persona per la quale ha agito ed attestare che è sempre garante e solidale della medesima. La dichiarazione può essere fatta all'atto dell'aggiudicazione o diversamente al più tardi entro i tre giorni successivi, mediante atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata dal notaio.

9. Cauzione: l'offerta dei concorrenti deve essere corredata di prova dell'avvenuta costituzione del deposito cauzionale.

Dovrà essere rilasciato a favore del Comune di Fabrica di Roma un deposito cauzionale a garanzia dell'offerta per un importo pari al 5% del valore a base d'asta del singolo lotto per cui si intende presentare l'offerta.

Tale deposito può essere prestato e dimostrato mediante:

- ricevuta del bonifico su Conto Banco Posta a favore del Comune di Fabrica di Roma;
- attestazione di pagamento su bollettino di conto corrente postale n. 12568010 intestato a Comune di Fabrica di Roma;
- quietanza comprovante il versamento in contanti effettuato presso la Tesoreria comunale di Fabrica di Roma;
- assegno circolare intestato alla Tesoreria comunale di Fabrica di Roma.

La prova del deposito cauzionale (ricevuta di versamento, o assegno) dovrà essere acclusa nel plico contenente la documentazione per la partecipazione alla gara.

Nel caso di partecipazione a più lotti, dovranno essere allegati tanti depositi cauzionali quante sono le offerte. Il deposito cauzionale versato dall'aggiudicatario in valuta legale avrà valore di caparra cofirmataria ai sensi dell'art. 1385 Codice Civile.

Ai concorrenti non aggiudicatari o non ammessi alla gara, verrà rilasciata dichiarazione di svincolo del deposito cauzionale.

10. Requisiti necessari per la partecipazione alla gara: possono partecipare alla gara i soggetti, anche congiuntamente, ciascuno dei quali in possesso dei seguenti requisiti:

- 1 che la società sia iscritta al Registro Imprese presso la Camera di Commercio competente;
2. che la società non si trovi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni, e di non versare in stato di sospensione o cessazione dell'attività commerciale
3. che non sia mai stata pronunciata una condanna con sentenza passata in giudicato per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale o per delitti finanziari, a carico di tutti i soggetti in grado di impegnare la ditta verso terzi;
- 4 che a carico di tutti i soggetti in grado di impegnare la ditta verso terzi, non sussistano le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 10 della legge 31 maggio 1965 n. 575 e s.m.i.;
5. di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali ed assistenziali a favore dei lavoratori;
6. che non sussistano rapporti di controllo e collegamento ai sensi dell'art. 2359 del C.C. con altri concorrenti partecipanti alla presente gara;
7. di non trovarsi in alcuna delle condizioni che determinano il divieto di contrattare con la pubblica amministrazione;
8. di aver preso visione del bando di gara e della normativa e disciplina urbanistica relativa all'immobile in oggetto di vendita e di accettare incondizionatamente tutte le previsioni e condizioni in essi contenute;
9. di aver preso piena visione e conoscenza dell'immobile oggetto di vendita e di impegnarsi, in caso di aggiudicazione definitiva, ad acquistarlo con tutti i diritti attivi e passivi, azioni ed obblighi, nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che si accetta;
10. di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
11. di accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni contenute nel bando di gara e nel disciplinare di gara;
12. di aver preso esatta cognizione della natura dell'oggetto, della sua natura e di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla sua esecuzione;
13. di essersi recato sul posto e di aver preso visione del lotto per il quale presenta l'offerta;
14. attesta di avere nel complesso preso conoscenza di tutte le circostanze generali, particolari e locali, nessuna esclusa ed eccettuata, che possono avere influito o influire sia sulla determinazione della propria offerta e di giudicare, pertanto, remunerativa l'offerta economica;
15. di essere a conoscenza dell'attuale situazione urbanistica dell'immobile e dell'eventuale possibilità edificatoria esonerando sin da ora l'Ente proprietario da ogni responsabilità contrattuale al riguardo, nonché da ogni relativa spesa;
16. di indicare l'indirizzo di posta elettronica (e-mail) al quale inoltrare, ogni eventuale richiesta relativa al presente procedimento;
17. di possedere la capacità economica ad onorare gli impegni economici previsti per la partecipazione al presente procedimento di gara;
18. l'insussistenza di condanne penali che interdicano la possibilità di contrattare con la pubblica amministrazione;
19. avere piena capacità legale, di non avere interdizione legale o inabilitazione;

20. l'insussistenza dello stato di fallimento, di liquidazione, di amministrazione controllata, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione del paese di residenza, e di procedimenti in corso per la dichiarazione di una di tali situazioni;
21. l'insussistenza di condanne penali definitive che interdicano la possibilità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
22. l'inesistenza di irregolarità, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento di imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello stato in cui si sono stabiliti;
23. l'inesistenza di errore grave nell'esercizio della propria attività professionale;
24. l'inesistenza di violazione degli obblighi di assicurazione sociale;
25. l'inesistenza di false dichiarazioni in merito ai requisiti posseduti e alle condizioni rilevanti per la partecipazione alle procedure di gara presso pubbliche amministrazioni;
26. l'insussistenza di protesti per mancato pagamento di effetti o emissione di assegni a vuoto;

11. Termine e validità dell'offerta: L'offerta si considera vincolante per l'offerente per un periodo di 6 (sei) mesi dalla presentazione della stessa.

12. Criterio di aggiudicazione: La vendita sarà effettuata mediante asta pubblica in osservanza dell'art. 69 del Regolamento degli atti di gestione del Patrimonio Comunale per mezzo di offerte segrete, solo in aumento, da confrontarsi con il prezzo base.

L'aumento percentuale (non inferiore al 1%), del prezzo offerto rispetto all'importo a base d'asta è da considerarsi al netto degli oneri per la stipula dell'atto, di tutte le spese relative alla presente procedura di vendita - quali a titolo esemplificativo, imposta di registro, bolli, tasse, accessori, imposte, spese di stipula ed oneri di qualsiasi genere, ivi compresa la costituzione di servitù già esistenti all'atto di acquisto ma non formalizzate.

Nel caso di offerte uguali si darà luogo all'aggiudicazione mediante sorteggio. Successivamente all'aggiudicazione al miglior offerente, è prevista una vacatio di 10 giorni, durante i quali tutti i partecipanti (incluso l'aggiudicatario) potranno presentare ulteriori offerte in aumento non inferiore ad 1/6 del prezzo di aggiudicazione. In caso di parità si procederà ad una procedura d'asta ristretta ai concorrenti che abbiano risposto nel periodo della vacatio. L'immobile sarà aggiudicato anche in presenza di una sola offerta valida.

13. Stipula del contratto di compravendita: Il contratto di compravendita tra l'Ente e l'aggiudicatario sarà stipulato entro il termine che sarà comunicato dall'aggiudicatario al Comune di Fabrica di Roma con preavviso di 30 gg. e comunque non oltre sei mesi dalla deliberazione di aggiudicazione.

Alla stipula del contratto dovrà essere corrisposto il prezzo di acquisto :

In un'unica soluzione alla stipula del rogito;

L'aggiudicatario è inoltre tenuto a corrispondere al momento della stipula dell'atto, tutte le spese relative alla procedura di vendita.

Nel caso di mancata stipulazione per fatto dell'aggiudicatario, entro il termine di mesi 6 (sei) dalla comunicazione dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario si intenderà decaduto dalla gara e l'Ente applicherà quanto previsto per lo svincolo dell'offerta e per procedere all'incasso della cauzione che verrà trattenuta.

In tal caso la Stazione appaltante 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.

Il contratto di compravendita tra l'Ente e l'aggiudicatario sarà rogato presso notaio a scelta dell'aggiudicatario/i a spese dell'aggiudicatario/i stesso.

14. Svincolo dell'offerta: in caso di mancato pagamento del prezzo nel termine fissato, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto dal diritto di ottenere il trasferimento dell'immobile, perderà la cauzione versata, e sarà tenuto a pagare l'eventuale differenza tra il prezzo offerto e quello di vendita, detratta la cauzione.

In caso di inadempienza di una delle parti, si rimanda agli artt. 1382 e segg. Del Codice Civile.

In caso di inadempimento dell'aggiudicatario, è facoltà dell'Amministrazione, interpellare il secondo classificato, al fine di procedere al nuovo affidamento.

15. ALTRE INFORMAZIONI

- a) Le offerte devono essere specifiche per singolo lotto e per ciascun lotto deve essere preventivamente documentato l'avvenuto deposito cauzionale.
- b) Ciascun partecipante può presentare una sola offerta per lotto.
- c) Non è consentita la presentazione di offerte nel corso della procedura di gara e dopo la data di scadenza del relativo termine di presentazione.

- d) L'offerente deve essere a conoscenza dell'attuale situazione urbanistica dell'immobile e dell'eventuale possibilità edificatoria esonerando l'Ente proprietario da ogni responsabilità contrattuale al riguardo.
- e) L'offerente deve avere presa visione del fondo per il quale intende presentare offerta.
- f) Le autocertificazioni, le certificazioni, i documenti e l'offerta devono essere in lingua italiana o corredati di traduzione giurata.
- g) L'Amministrazione si riserva la facoltà di sospendere, revocare o non aggiudicare, anche limitatamente ad alcuni lotti, la presente gara.
- h) Responsabile del procedimento: Geom. Giulio Di Biagio – Ufficio Tecnico Comunale Via A. Cencelli n° 20 – 01034 Fabrica di Roma - Te. 0761/569001.

Si informa che:

- ai sensi e per gli effetti di cui al D.Lgs. 196/2003, i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento in argomento;
- che i diritti relativi all'accesso agli atti della procedura, sono esercitabili con le modalità previste dalla L. 241/90 e del Regolamento comunale per l'accesso ai documenti;
- che l'aggiudicazione definitiva diverrà efficace solo dopo la verifica del possesso dei requisiti;
- che l'esito della gara sarà pubblicato all'albo pretorio e sul sito informatico del Comune di Fabrica di Roma: www.comunedifabricadiroma.vt.it
- che dalla data di pubblicazione degli esiti di gara all'albo pretorio decorrerà il termine per eventuali impugnative ai sensi del D.Lgs. 104 del 02/07/2010.