



S.U.A. PROVINCIALE DI CATANZARO SETTORE APPALTI E CONTRATTI

P.zza Rossi - 88100 Catanzaro

Tel. 0961/84292

Pec: contrattieappalti@pec.provincia.catanzaro.it

DISCIPLINARE DI GARA ASTA PUBBLICA

PER LA VENDITA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA IN VIA E. BUCCARELLI N.49, PIANO TERRA, NEL COMUNE DI CATANZARO, IDENTIFICATA NEL N.C.E.U. AL FOGLIO N°39, PARTICELLA N°489, SUBALTERNO N°58 CON DESTINAZIONE D'USO (ABITAZIONE), CATEGORIA CATASTALE A/2, CLASSE 3, CONSISTENZA 7 VANI, SUPERFICIE CATASTALE 203 MQ. DI PROPRIETÀ DELL'AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI CATANZARO.

1. Disciplina del procedimento – prezzo a base d'asta:

L'alienazione degli immobili avrà luogo tramite pubblico incanto, con il metodo dell'offerta segreta ai sensi degli artt. 73 lett. c) e 76 del R.D. n. 827/1924 al prezzo stabilito con offerte più vantaggiose od almeno pari a tale prezzo (offerta segreta da confrontarsi poi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta), secondo altresì quanto previsto dal Regolamento delle Alienazioni e Valorizzazioni dei Beni Immobili del Patrimonio Disponibile, della Provincia di Catanzaro Approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 41 del 31/05/2019.e successive modifiche approvate con Delibera di Consiglio Provinciale n. 14 del 30/05/2023, nonché secondo le disposizioni del presente disciplinare.

Si specifica che l'articolo 58 comma 9 del Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2008, n. 133 dispone che *“Ai conferimenti di cui al presente articolo, nonché alle dismissioni degli immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1, si applicano le disposizioni dei commi 18 e 19 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410.”* ; in particolare, l'art.3 comma 18 del D.L.351/2001 convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410, a seguito delle modifiche apportate con il Decreto Legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni in Legge 11 novembre 2014, n. 164, art.20 comma 4 lettera a dispone che: *“Lo Stato e gli altri enti pubblici sono esonerati dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale previste dall'articolo 19, commi 14 e 15, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122. Restano fermi i vincoli gravanti sui beni trasferiti.”*

2. Descrizione degli immobili:

L'unità immobiliare, porzione di un Fabbricato, è ubicata al piano terra, identificata nel N.C.E.U. di Catanzaro con Foglio n°39, Particella n°489, Subalterno n°58 con destinazione d'uso (abitazione) categoria catastale A/2, Via Edmondo Buccarelli n.49, piano 1°T, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale 203 mq. Con rendita catastale di € 560,36;

L'unità immobiliare sia all'esterno che all'interno si presenta in ottimo stato di conservazione. L'ingresso all'unità immobiliare avviene per mezzo di un pianerottolo parte integrante del corpo scala C, comunicante con tutti i piani, rivestito in marmo con ringhiere in ferro.

L'appartamento posto al piano primo, confina lato ingresso con corpo scala, un lato con appartamento, un lato con esterno caratterizzato da affaccio su Via Edmondo Buccarelli e un lato con esterno area condominiale.

Tutto l'appartamento ha una altezza di H.= 3,10 m., rifinito ad intonaco civile tinteggiato, ad eccezione del bagno con pareti rivestite con piastrelle di maiolica, la pavimentazione in marmo di trani e parte in gres porcellanato e finto parquet.

L'appartamento si compone da un Corridoio/Ingresso, comunicante con quattro vani principali di cui un vano è caratterizzato da balconata con affaccio su Via Edmondo Buccarelli ed un secondo vano caratterizzato da un balcone con affaccio su area condominiale, un secondo corridoio comunica con un ampio salone e con un bagno padronale.

Dal punto di vista degli Impianti si precisa che l'impianto elettrico è sottotraccia revisionato, anche l'impianto di riscaldamento è revisionato, autonomo perfettamente funzionante, variato probabilmente all'atto della variazione dell'impianto generale da centralizzato ad autonomo, la buona funzionalità dell'impianto deriva anche della sostituzione della vecchia caldaia. L'immobile è dotato di un moderno impianto di climatizzazione con due motori inverter esterni e n°7 unità interne (split).

Allo stato attuale tutti gli impianti risultano revisionati a norma con la legge attuale.

Gli infissi interni sono in legno con persiane in pvc; solo alcuni infissi hanno doppi infissi in alluminio anodizzato; i balconi sono pavimentati e delimitati da ringhiera in ferro e vetro.

Il Fabbricato è stato edificato nel 1964, nelle vicinanze del centro urbano in prossimità della Piazza Matteotti e del quartiere San Leonardo, confinante con la nuova sede degli uffici Giustizia Amministrativa Tar., con la sede della Corte dei Conti e con fabbricato avente stessa destinazione d'uso.

La zona in cui sorge il bene è Centrale, ben collegata con il centro urbano e con le principali vie di comunicazioni, fornita di tutte le caratteristiche abitative e di servizio (Chiesa, Ville Comunali, uffici privati e pubblici, negozi, farmacie, banche, Scuole, ecc...).

L'unità immobiliare da alienare è attualmente concessa in uso allo Studio Legale Prof. Angelo Falzea ed Associati, giusto contratto di locazione del 15/03/2018 (la cui scadenza è prevista per il 13/03/2026) dietro al pagamento di un canone annuo fissato nella somma di Euro 8.460,00.

Il Contratto risulta ancora in essere alla data odierna per cui l'aggiudicatario dovrà impegnarsi a mantenere all'attuale conduttore l'utilizzo dell'unità immobiliare contrattualizzata alle stesse condizioni economiche del contratto in essere con la Provincia.

E' riservato il diritto di prelazione, sul prezzo risultante dall'esperimento della gara, all'attuale concessionario a condizione che "siano titolari di un formale contratto in corso di validità e che siano in regola con il pagamento dei canoni di locazione e di ogni altra forma di corrispettivo nei confronti dell'Amministrazione Provinciale di Catanzaro" ai sensi dell'articolo 15, comma 7, del Regolamento delle Alienazioni e Valorizzazioni dei Beni Immobili del Patrimonio Disponibile.

3. Modalità di presentazione e criteri di ammissibilità delle offerte

I plichi contenenti l'offerta e le documentazioni, **a pena di esclusione dalla gara**, devono pervenire all'Amministrazione Provinciale di Catanzaro (Servizio Appalti e Contratti) p.zza Rossi 88100 Catanzaro, a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, entro il termine perentorio del **28/06/2024 alle ore 12,00** (è altresì facoltà dei concorrenti la consegna a mano dei plichi al protocollo dell'Ente).

I plichi, a pena di esclusione, devono essere idoneamente sigillati, controfirmati sui lembi di chiusura, e devono recare all'esterno - oltre all'intestazione del **mittente** e all'indirizzo dello stesso - le indicazioni relative alla gara ed al giorno dell'espletamento della medesima.

Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti. Ai fini dell'arrivo dei plichi, quale che sia il metodo di trasmissione utilizzato, farà fede il timbro e l'orario apposti dall'Ufficio protocollo dell'Amministrazione Provinciale di Catanzaro.

I plichi devono contenere al loro interno due buste a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del **mittente** e la dicitura, rispettivamente **“A_Documentazione”** e **“B_Offerta economica”**.

Nella busta “A” devono essere contenuti, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

1) **Domanda di partecipazione** sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente; alla domanda, in alternativa all'autenticazione della sottoscrizione, deve essere allegata, a pena di esclusione dalla gara, copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore; la domanda può essere sottoscritta anche da un procuratore del legale rappresentante ed in tal caso va trasmessa la relativa procura;

2) **Dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. 445/2000 ovvero, per i concorrenti non residenti in Italia, documentazione idonea equivalente secondo la legislazione dello stato di appartenenza, con le quali il concorrente o suo procuratore, assumendosene la piena responsabilità:**

a) **(Nel caso che il concorrente sia un'impresa o società iscritta alla Camera di commercio)** dichiara di essere iscritti nel registro delle imprese della Camera di Commercio, Industria e Artigianato di.....ed attesta i seguenti dati

(per le ditte con sede in uno stato straniero, indicare i dati di iscrizione nell'Albo o Lista ufficiale dello stato di appartenenza):

- Numero di iscrizione.....;
- Data di iscrizione.....;
- Durata della ditta/data termine.....;
- Forma giuridica.....;
- I nominativi, le date di nascita, la residenza ed il codice fiscale: del titolare (nel caso di impresa individuale), dei soci accomandatari (in caso di società in accomandita semplice), dei soci (in caso di società in nome collettivo), degli amministratori muniti di potere di rappresentanza, del direttore tecnico, del socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci (nel caso di altro tipo di società o consorzio);

b) **(Nel caso che il concorrente sia un'impresa o società)** dichiara di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo e che non sia in corso, nei confronti della ditta, un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;

c) **(Nel caso che il concorrente sia una persona fisica)** dichiara di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a proprio carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati;

d) dichiara che nei propri confronti non sono state pronunciate condanne con sentenza definitiva o emessi decreti penali di condanna divenuti irrevocabili o sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale per uno dei reati previsti dal comma 1, lett. a), b), c), d), e), f), g) dell'art.80 del D.lgs. 50/2016

e) dichiara che nei propri confronti non è pendente un procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione della sorveglianza di cui all'art. 6 del D.lgs. 159/2011, o di una delle cause ostative previste dall'art. 67 del D.lgs. 159/2011 e, ancora, che non è stata disposta nei propri confronti una di tali misure **(La predetta dichiarazione deve essere resa (sempre ai sensi del DPR. 445/2000) dal titolare nel caso di imprese individuali, da tutti i soci nel caso di società in nome collettivo, dagli accomandatari in caso di società in accomandita semplice, dagli amministratori dotati di potere di rappresentanza, dal direttore tecnico, dal socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci se si tratta di altro tipo di società);**

f) dichiara che nei propri confronti non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lett. c), del D.lgs. 231/2001 o altra sanzione o pronunciate condanne penali che comportino il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;

- g) dichiara di aver preso visione dell'immobile per il quale si partecipa all'asta e di impegnarsi ad acquistarlo, in caso di aggiudicazione, nello stato di fatto e di diritto in cui viene proposto in vendita, con tutti i diritti attivi e passivi, azioni ed obblighi spettanti all'Amministrazione Provinciale di Catanzaro e, ancora, di conoscerne esattamente la sua consistenza, il suo stato, il suo uso, la sua occupazione;
- h) dichiara di avere vagliato tutte le circostanze che possono influire sull'offerta presentata, nessuna esclusa, ivi compresa l'attuale situazione urbanistico edilizia del complesso immobiliare, la documentazione tecnica ad esso attinente, la situazione di occupazione evidenziata nel disciplinare di gara e di considerare equa l'offerta economica per come prodotta;
- i) dichiara di obbligarsi a rispettare tutte le condizioni e ad assumere tutti gli obblighi indicati nell'avviso d'asta, nel disciplinare di gara, che in ogni caso si dichiara di conoscere ed accettare integralmente senza opporre obiezione o riserve;
- j) dichiara che la proposta di acquisto è valida ed impegnativa per sei mesi decorrenti dalla data di scadenza per la presentazione delle domande di partecipazione alla gara;
- k) (Nel caso di partecipazione congiunta)
dichiara che il soggetto, al quale in caso di aggiudicazione, sarà conferito potere di rappresentanza per essere unico referente nei confronti dell'Amministrazione è
- l) precisa che **la PEC ed** il proprio domicilio cui vanno inviate eventuali comunicazioni sono i seguenti.....;
- m) dichiara di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 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 viene resa;
- 3) Una referenza bancaria attestante la solidità finanziaria del concorrente.
- 4) Assegno circolare non trasferibile intestato all'Amministrazione Provinciale di Catanzaro ovvero fideiussione bancaria ovvero polizza assicurativa oppure polizza rilasciata da un intermediario finanziario (iscritto nell'albo di cui all'art. 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, che svolge in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che è sottoposto a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'art. 161 del D.lgs. 58/1998), in originale relativa al deposito cauzionale di cui al **punto 7** dell'avviso di gara (la garanzia fidejussoria per il deposito cauzionale dovrà contenere le seguenti condizioni generali: precisamente dalla fideiussione o dalla polizza dovranno espressamente risultare, a pena di esclusione, il tipo e l'oggetto della garanzia prestata, l'inoppugnabilità all'Amministrazione Provinciale di Catanzaro del mancato pagamento del premio o dei supplementi di premio o dell'eventuale corrispettivo per la garanzia da parte del debitore principale, la validità della garanzia per almeno sei mesi dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, l'operatività della garanzia entro quindici giorni a semplice richiesta della stazione appaltante).

La/e **dichiarazione/i sostitutiva/e** di cui al punto 2) deve/devono essere sottoscritte dal legale rappresentante in caso di concorrente singolo. Nel caso più imprese intendano partecipare alla gara congiuntamente la medesima dichiarazione dovrà essere prodotta, a pena d'esclusione, da tutti gli offerenti, solidamente obbligati, che dovranno inoltre indicare nella domanda di partecipazione il nominativo del loro rappresentante, che sarà referente nei confronti dell'Amministrazione. Le **dichiarazioni** possono essere sottoscritte anche da procuratori dei legali rappresentanti ed in tal caso va trasmessa la relativa procura.

Nel caso di partecipazione congiunta la certificazione di cui al p. 3 deve riguardare, a pena di esclusione, ciascuna impresa che partecipa congiuntamente.

La domanda, le dichiarazioni e le documentazioni di cui ai punti 1, 2, 3 e 4 devono contenere a pena di esclusione, quanto previsto nei predetti punti.

Nella busta " B " deve essere contenuto, a pena di esclusione, il seguente documento :

Dichiarazione, redatta in lingua italiana, contenente l'indicazione del prezzo globale offerto, rispetto a quello posto a base di gara, espresso in cifre ed in lettere;
(La dichiarazione non può presentare correzioni che non siano confermate e sottoscritte a pena di esclusione dell'offerta).

La predetta Offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente, ovvero, nel caso di partecipazione congiunta alla gara deve essere sottoscritta dai legali rappresentanti di tutti i soggetti che partecipano congiuntamente. Nel caso che la dichiarazione sia sottoscritta da un procuratore del legale rappresentante del concorrente, va trasmessa la relativa procura.

Norme regolatrici della gara

E' fatto divieto al concorrente di partecipare alla gara contestualmente in forma individuale ed in quella congiunta, pena l'esclusione dalla gara del soggetto stesso e del raggruppamento cui esso partecipi.

Non sono ammesse le offerte condizionate e quelle espresse in modo indeterminato.

In caso di discordanza tra l'offerta espressa in cifre e quella espressa in lettere, sarà presa in considerazione quella più conveniente per l'Amministrazione.

L'aggiudicazione sarà dichiarata a favore di colui che avrà offerto il prezzo più elevato rispetto a quello a base d'asta ed in presenza di offerte uguali si procederà per sorteggio. Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso di una sola offerta valida.

Ai concorrenti esclusi o non aggiudicatari il deposito cauzionale sarà restituito una volta terminato l'esperimento dell'asta pubblica e, comunque entro 20 gg. dalla data di aggiudicazione definitiva. Sarà, invece, trattenuto il deposito cauzionale dell'aggiudicatario a garanzia della stipula del contratto. Nel caso in cui l'aggiudicatario abbia prestato il deposito cauzionale sottoforma di pagamento in contanti o assegno circolare lo stesso sarà considerato quale acconto sul prezzo di cessione. Qualora, invece, l'aggiudicatario abbia prodotto il deposito cauzionale sottoforma di fidejussione bancaria ovvero polizza assicurativa la garanzia fidejussoria sarà svincolata dopo il pagamento del prezzo di cessione della proprietà dell'immobile.

Se l'aggiudicatario non dovesse addivenire, per circostanze a loro imputabili, alla stipulazione del contratto di cessione dell'immobile entro il termine che sarà stabilito dall'Amministrazione, si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e l'Ente incamererà il deposito cauzionale, a titolo di indennizzo, salvo comunque il diritto al maggior danno.

L'aggiudicatario dovrà procedere al pagamento del prezzo integrale di acquisto (dedotto l'importo del deposito cauzionale qualora lo stesso fosse stato prestato sottoforma di pagamento in contanti o assegno circolare) contestualmente alla stipula dell'atto di compravendita.

Trascorso il termine fissato, non viene riconosciuta valida alcuna altra domanda di partecipazione, anche se sostitutiva o aggiuntiva della precedente;

Eventuale istanza di ritiro della busta una volta che la stessa sia pervenuta all'Amministrazione dovrà avvenire previa apposita dichiarazione prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle domande di partecipazione.

L'offerta vincola immediatamente l'aggiudicatario, mentre sarà impegnativa per l'Amministrazione soltanto dopo che sarà adottata la determinazione dirigenziale di approvazione delle operazioni di gara.

Il bene immobile, oggetto della vendita, non è interessato in alcun modo da un vincolo di interesse culturale di cui all'art. 12 del D.lgs. 42/2004 per cui alcuna condizione è posta sull'alienazione del bene.

Ai fini della presentazione dell'offerta è indispensabile che i soggetti interessati consultino tutta la documentazione contenuta nel fascicolo della vendita disponibile allegato e comunque disponibile presso il Servizio Espropri e Patrimonio dell'Amministrazione Provinciale di Catanzaro consultabile martedì e giovedì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 previo appuntamento telefonico ai recapiti telefonici indicati. In considerazione della particolarità del bene immobile, gli interessati potranno visionare il complesso, oggetto del presente avviso, previo appuntamento da prendere con il Servizio Espropri e Patrimonio dell'Ente tramite richiesta protocollata a mano o inviata tramite p.e.c. a protocollo@pec.provincia.catanzaro.it

Nell'atto di vendita il compratore esonererà la parte venditrice dall'obbligo di fornire tutte le certificazioni in ordine alle conformità alle normative vigenti in materia di impianti posti a servizio dell'immobile in questione. Qualora alcuni impianti non fossero a norma di legge, avendo l'offerente svolto preventivo sopralluogo e, quindi, verificato il tutto, trattasi di vizio conosciuto e ciò non comporterà mancanza di qualità che dia titolo per chiedere la risoluzione di cui all'art. 1497 del c.c. o tanto meno riduzione del prezzo, alle cui azioni l'aggiudicatario dovrà rinunciare, dovendosi tener conto di questi fattori, anche eventuali, nella determinazione del prezzo.

L'offerente esonera l'Amministrazione Provinciale di Catanzaro dall'obbligo di fornire il certificato di agibilità/abitabilità con rinuncia a qualsiasi successiva richiesta di risoluzione del contratto o di riduzione del prezzo in ragione di ciò. Di questa condizione si dovrà tener conto nella determinazione del prezzo da offrire.

Dalla data dei rogiti di compravendita decorreranno gli effetti attivi e passivi e i compratori verranno immessi nel formale possesso dell'immobile compravenduto. L'immobile sarà alienato a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui sono proposti in vendita, con tutti i diritti, usi, servitù attive e passive apparenti e non apparenti che abbiano ragione di esistere, azioni ed obblighi spettanti alla proprietaria Amministrazione Provinciale di Catanzaro.

Sono poste a carico dell'aggiudicatario le spese relative alla stipula degli atti di compravendita (spese di rogito, imposta di registro, le relative volture e trascrizioni etc.).

In caso di partecipazione congiunta alla gara l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari.

Per quanto non previsto nell'avviso d'asta e nel disciplinare di gara varranno le disposizioni sulla Contabilità Generale dello Stato di cui al R.D. 827/1924 e successive modifiche ed integrazioni.

Cause di esclusione:

- a) le offerte espresse in modo incondizionato, o indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri;
- b) le offerte formulate con modalità diverse dalle prescrizioni del disciplinare d'asta;
- c) le offerte non sottoscritte e non recanti copia del documento di identità del sottoscrittore;
- d) la mancata costituzione della cauzione e/o la mancata allegazione della quietanza a comprova dell'avvenuta costituzione;
- e) il ritardo nella presentazione dell'offerta entro il termine prescritto;
- f) la presentazione di più offerte da parte del medesimo soggetto per il medesimo immobile;

Altre condizioni:

- L'aggiudicatario si impegnerà a mantenere agli attuali concessionari l'utilizzo degli spazi contrattualizzati alle stesse condizioni economiche della concessione in essere della Provincia
- è riservato il diritto di prelazione, sul prezzo risultante dall'esperimento della gara, all'attuale concessionario a condizione che questi sia in regola con il pagamento dei canoni ai sensi dell'articolo 15, comma 7, del Regolamento delle Alienazioni e Valorizzazioni dei Beni Immobili del Patrimonio Disponibile.

Procedura di aggiudicazione

La commissione giudicatrice, il giorno fissato per l'apertura dei plichi **01/07/2024 alle ore 11,00** presso il Servizio Appalti e Contratti, in seduta pubblica, sulla base della documentazione contenuta nelle offerte presentate, procede a:

- a) verificare la correttezza della documentazione dei concorrenti ed in caso negativo ad escluderli dalla gara;
- b) all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche.

La stessa redigerà la graduatoria delle offerte valide pronunciando l'aggiudicazione a favore del concorrente che avrà offerto il prezzo più elevato rispetto a quello a base d'asta.

L'Amministrazione aggiudicatrice successivamente procede alla verifica dei requisiti soggettivi autodichiarati in sede di gara. Nel caso che tale verifica non dia esito positivo si procederà all'incameramento del deposito cauzionale, nonché all'eventuale applicazione delle norme vigenti in materia di false dichiarazioni ed, ancora, all'individuazione di nuovi aggiudicatari.

Il Responsabile del Procedimento

Dott. Ferdinando Calìo

Il Funzionario Delegato – Settore Appalti e Contratti

Dott. Ing. Luciano Pugliese

Il Dirigente – RUP

Area Tecnica

Dott. Ing. Eugenio Costanzo