



COMUNE DI MASSAROSA

PROVINCIA DI LUCCA

AVVISO DI GARA CON PROCEDURA APERTA PER L'ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE EX SCUOLA DELL'INFANZIA DELLA FRAZIONE DI BARGECCHIA

IL DIRIGENTE

Vista la Deliberazione C.C. n. 2 del 31/01/2022, con la quale veniva approvato il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per l'anno 2022;

RENDE NOTO CHE

in esecuzione della predetta deliberazione C.C. è indetta Asta Pubblica per l'alienazione dell'immobile ex Scuola dell'Infanzia della frazione di Bargecchia, di proprietà comunale, come meglio descritto nel prosieguo.

DESCRIZIONE OGGETTO DELL'ASTA

Dati catastali

L'immobile è individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 12 mappale 1170.

Dati identificativi delle aree e dei beni

L'edificio sorge in un lotto nel centro della frazione di Bargecchia attiguo alla Piazza della Chiesa, dividendo il confine con il famoso campanile della frazione. L'ingresso principale avviene dalla piazza, per mezzo di un percorso carrabile che, attraverso un breve tratto di giardino, conduce sino allo spazio porticato prospiciente la sala comune centrale. L'edificio si sviluppa su un solo piano, per un'altezza di circa mt 5,50 per la sala e di circa mt. 3,50 per gli ambienti che si affacciano sulla stessa destinati alle aule, ai servizi di refettorio, alla cucina e agli spazi pluriuso per uffici e spogliatoi. L'immobile, adibito sin dall'origine a scuola dell'infanzia, è stato edificato dal Comune di Massarosa presumibilmente alla fine dell'anno 1963. Negli anni l'immobile è stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza però essere interessato da ampliamenti plano/volumetrici. Si può dire che, ad oggi, l'edificio si presenta secondo la sua configurazione originaria. Esso ha sempre mantenuto la sua funzione scolastica e solo di recente, con il diminuire della popolazione scolastica ed il completamento di un nuovo plesso scolastico presso la limitrofa frazione di Piano di Conca, ha perso questa sua funzione.



Attualmente l'immobile, risulta in buono stato di conservazione. Per i dettagli descrittivi dello stesso si deve far riferimento alla perizia di stima allegata al presente bando.

L'impianto di riscaldamento attualmente è realizzato con termosifoni alimentati da una caldaia posizionata in una piccola centrale termica con accesso diretto dall'esterno sul retro dell'edificio. Le coperture sono sempre quelle originarie. La sala centrale è realizzata strutturalmente con capriate e travi in ferro, mentre le stanze laterali riportano strutture in legno a sostegno di solai in tavelloni in cotto e calcestruzzo. Esternamente, il giardino, sviluppato sui quattro lati, confina con la Piazza della Chiesa, con la stradina pubblica pedonale a nord e con altre proprietà private sui restanti due lati. I prospetti sono caratterizzati da finiture in pietra a vista alternate da superfici intonacate con inciso delle riquadrature decorative.

L'Amministrazione Comunale, ai sensi della Variante Generale al Regolamento Urbanistico approvato con delibera di C.C. n. 39 del 02.05.2017, inserisce l'immobile oggetto di alienazione nelle Aree "F3" con destinazione d'uso "Spazi e attrezzature per l'istruzione, l'educazione e la formazione F3 e F3*", che testualmente recita:

Articolo 63. Spazi e attrezzature per l'istruzione, l'educazione e la formazione (F3) e (F3*)

1. Comprendono attrezzature spazi per le istituzioni scolastiche, l'educazione e la formazione, ovvero gli edifici e gli spazi aperti di pertinenza destinati dal R.U. ad asili, scuole materne, elementari, scuole medie, corrispondenti a quelle indicate con la lettera a) dell'articolo 3 del D.M. 1444/1968.

2. Il R.U. individua le aree in cui realizzare interventi di riordino e riqualificazione delle attrezzature esistenti e quelle invece destinate al potenziamento e/o alla nuova edificazione in ampliamento dei servizi scolastici e per l'istruzione esistenti.

3. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla "ristrutturazione edilizia", di cui all'articolo 16 comma 8, nonché quelli di ampliamento e adeguamento funzionale delle attrezzature esistenti, comprensivi della realizzazione di volumi tecnici, strutture e manufatti di servizio alle attrezzature, i cui parametri urbanistici e dimensionali saranno stabiliti con il progetto definitivo o esecutivo sulla base delle esigenze funzionali e, comunque, nei minimi previsti dalle eventuali specifiche norme di regolamentazione o gestione.

4. Per le eventuali aree di nuovo impianto, sono ammessi gli interventi di "nuova edificazione", di cui all'articolo 16 comma 10, gli interventi devono essere estesi a tutta l'area perimetrata e i parametri urbanistici saranno stabiliti con il progetto definitivo o esecutivo in funzione di una specifica analisi delle dinamiche demografiche (comunali ed intercomunali) della popolazione in età scolare potenzialmente interessata dalle nuove attrezzature.

5. 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.



6. In deroga a quanto disposto al precedente comma 5, esclusivamente per gli edifici scolastici non più utilizzati a fini didattici o comunque potenzialmente non idonei ai fini del soddisfacimento dei requisiti di funzionalità didattica, appositamente contrassegnati con il simbolo asterisco () nelle cartografie di R.U., è ammesso il riutilizzo con altre funzioni di servizio (amministrative, ricreative, culturali, assistenziali). È inoltre ammesso, senza che questo comporti variante al R.U., in deroga a quanto disposto al precedente articolo 60 comma 3 e previa verifica del rispetto degli standard urbanistici previsti per legge - la realizzazione di interventi finalizzati al recupero di spazi per l'edilizia residenziale pubblica e sociale, ovvero convenzionata, da definire con progetto definitivo comunale; - la dismissione e vendita anche a soggetti privati, secondo le modalità previste per legge, assegnando all'edificio una diversa destinazione d'uso purché compatibile con quelle del relativo ambito urbano di appartenenza.*

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



COMUNE DI MASSAROSA

PROVINCIA DI LUCCA

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 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 vantare 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.



COMUNE DI MASSAROSA

PROVINCIA DI LUCCA

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.

DATA SVOLGIMENTO GARA

La gara con procedura aperta, in seduta pubblica, si svolgerà il giorno **04 agosto 2022, ore 10.00** e seguenti presso il Palazzo Comunale, Piazza Taddei n. 27 Massarosa, piano primo.

PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo a base d'asta è pari ad **Euro 282.000,00** (Euro duecentottantaduemila virgola zero centesimi). Tale valore deriva dalla perizia di stima allegata al presente Bando.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA OFFERTA

Le offerte, devono essere di importo **superiore al prezzo a base di vendita** indicato nell'avviso d'asta.

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 27, Massarosa, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 27 luglio 2022 (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 IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE”.

Detto plico deve contenere:

busta n. 1. Documentazione Amministrativa



COMUNE DI MASSAROSA

PROVINCIA DI LUCCA

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.

- **deposito cauzionale**: gli offerenti, per partecipare alla gara, devono costituire idoneo deposito cauzionale a garanzia dell'offerta e delle responsabilità precontrattuali pari al 10% (dieci per cento) dell'importo posto a base d'asta. Il deposito cauzionale va costituito versando il relativo importo presso la Tesoreria Comunale - Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno Gruppo Banco Popolare, in contanti o a mezzo bonifico bancario sul codice IBAN: IT 63U 05034 70170 000 000 002170.



COMUNE DI MASSAROSA

PROVINCIA DI LUCCA

Nella causale del versamento deve essere indicata la seguente causale: “Deposito cauzionale per vendita ex scuola di Bargecchia”.

E' possibile costituire il deposito cauzionale anche tramite assegno bancario o circolare.

Il deposito cauzionale è svincolato per i concorrenti non aggiudicatari al termine delle operazioni dell'asta pubblica ad avvenuta approvazione dell'aggiudicazione. Per l'aggiudicatario è computato nel saldo finale.

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.

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.



COMUNE DI MASSAROSA

PROVINCIA DI LUCCA

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.

L'aggiudicatario dovrà costituire sull'immobile un vincolo nell'atto di trasferimento della proprietà, che impegna il medesimo ed eventuali aventi causa a mantenere per venti anni, decorrenti dalla stipula del contratto, la destinazione d'uso che l'immobile possiede al momento dell'alienazione.

L'aggiudicatario dovrà garantire, mediante costituzione di apposito vincolo nell'atto di trasferimento della proprietà, per sé ed eventuali suoi aventi causa, in ogni tempo ed in ogni modo la disponibilità di locali per lo svolgimento delle consultazioni elettorali (un locale per il seggio, un locale per il dormitorio, bagni per il pubblico e spazi di collegamento/accesso ai medesimi).

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.

Ogni e qualsiasi onere necessario per addivenire alla stipula dell'atto pubblico di vendita, saranno a totale cura e spese dell'acquirente. A titolo puramente esemplificativo e non esaustivo si indicano: regolarizzazioni ipocatastali ed urbanistiche, aggiornamenti catastali, riconfinazioni, frazionamenti, certificazioni impianti ecc...

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, diritti di voltura e comunque tutte quelle inerenti alla compravendita) saranno poste a totale carico dell'aggiudicatario.



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 in un'unica soluzione a saldo di quanto dovuto, contestualmente 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.

Decorsi 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 o il mancato o insufficiente versamento dell'anticipazione nel termine richiesto, comporteranno 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.



COMUNE DI MASSAROSA

PROVINCIA DI LUCCA

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.

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, nei giorni di lunedì e mercoledì dalle ore 9:00 alle ore 12:00.

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 0584/979387 (Silvia Petri, s.petri@comune.massarosa.lu.it), 0584/979310 (Arch. Michele Saglioni, m.saglioni@comune.massarosa.lu.it), 0584/979332 (Geom. Luca Rubinelli, l.rubinelli@comune.massarosa.lu.it). 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 degli artt. 13-14 del GDPR 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 l'arch. Michele Saglioni.

Per informazioni di carattere tecnico è possibile rivolgersi allo stesso al n. tel 0584/979310 (m.saglioni@comune.massarosa.lu.it);



COMUNE DI MASSAROSA

PROVINCIA DI LUCCA

Per informazioni inerenti la gara è possibile rivolgersi a Gessica De Santi -Ufficio gare e contratti, tel. n. 0584/979207 indirizzo di posta elettronica g.desanti@comune.massarosa.lu.it

PUBBLICITA'

Il presente bando è pubblicato:

- sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana
- all'Albo Pretorio presso il Comune di Massarosa;
- sul sito istituzionale dell'Ente nella sezione "Bandi".

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.

ORGANO COMPETENTE PER LE PROCEDURE DI RICORSO

Avverso il presente bando è ammesso ricorso giurisdizionale al TAR Toscana entro il termine di 60 giorni dalla pubblicazione ovvero ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro il termine di 120 giorni dalla pubblicazione.

Il dirigente

Arch. Michele Saglioni

(documento firmato digitalmente)