



COMUNE DI GUARCINO

PROVINCIA DI FROSINONE

Reg. n° 81 del 7/3/2019

AVVISO PER LA VENDITA A TRATTATIVA DIRETTA DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALESITO IN LOCALITA' FILETTE

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Premesso che

- il Comune di Guarcino è proprietario di un immobile adibito a stoccaggio dell'acqua minerale in località Filette, distinto in Catasto Al Foglio 30 P.Ia 100
- il suddetto immobile è stato inserito nel Piano delle alienazioni adottato con Delibera di C.C. n° 53 del 28/12/2015
- un'esecuzione della suddetta delibera il Comune di Guarcino ha indetto una prima asta pubblica andata deserta
- con successiva Delibera di C.C. n° 20 del 27/10/2016 è stato stabilito un prezzo minimo di vendita di € 30.000,00 ed indetta una seconda procedura d'asta anch'essa andata deserta
- con Delibera di G.C. n° 109/2017 si stabiliva di procedere all'alienazione del bene, in considerazione delle precedenti procedure andate deserte, ricorrendo alla Trattativa diretta,
- con Delibera di C.C. n° 21 del 29.12.2018, quindi,
 - o si è dato mandato al Responsabile del Servizio Patrimonio di procedere ad esperire una trattativa diretta ai fini dell'alienazione del bene di che trattasi
 - o Si è stabilito di procedere alla vendita del bene al prezzo inizialmente stabilito in € 30.000,00 ma con diversa modalità di pagamento e più precisamente con acconto pari ad € 15.000 e la restante parte, comprensiva degli interessi legali, da versare in rate per un periodo massimo di anni 5
 - o Si è stabilito che la piena proprietà del bene venga trasferita solo al momento del versamento della rata di saldo
 - o Di concedere l'uso del bene al potenziale acquirente al fine di consentire allo stesso l'esecuzione degli eventuali lavori di ristrutturazione dell'immobile attenendosi alle prescrizioni impartite dal Servizio Tecnico del Comune di Guarcino;

Richiamati i suddetti atti deliberativi

Ritenuto pertanto che per i sotto descritti beni immobili ricorrano le condizioni per la vendita a trattativa diretta, poiché l'infruttuosità delle procedure indette per la vendita di immobili pubblici

legittima l'avvio di una trattativa diretta sul piano privatistico in presenza di un concreto interesse all'acquisto dei medesimi, allo stesso prezzo e condizioni dell'ultima gara andata deserta;

In esecuzione della Delibera di G.C. n° 21/2018 e della Determinazione Dirigenziale n. 09 del 05.03.2019 di approvazione del presente avviso pubblico di vendita a trattativa diretta degli immobili di proprietà comunale di seguito descritti

AVVISA

CHE IL COMUNE DI GUARCINO INTENDE ALIENARE A TRATTATIVA DIRETTA, GLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE DI SEGUITO DESCRITTI:

DESCRIZIONE DEI BENI

Immobile sito in località Filette adibito a magazzino dell'acqua minerale distinto in catasto al foglio 30 p.lla 100 come meglio descritto nella relazione di stima (allegato D) approvata con Delibera di C.C. n° 53/2015

PREZZO A BASE DELLA TRATTATIVA DIRETTA

Il prezzo a base della trattativa diretta è pari ad € 30.000,00 (diconsi Euro trentamila/00).

Nel prezzo di vendita si intende compresa la Concessione in uso dell'area termale per un periodo di anni 15 decorrenti dalla data di aggiudicazione.

il giorno 26 del mese di marzo dell'anno 2019 alle ore 16 si terra' la trattazione del bene immobile sito in località Filette

con le seguenti modalità:

i partecipanti consegnano al Presidente della commissione unitamente con il presente avviso e all'Allegato D, sottoscritti per accettazione, il modulo contenente l'offerta d'acquisto predisposto dall'Amministrazione e pubblicato sul Portale Istituzionale del Comune, debitamente compilato. Il tutto dovrà essere inserito in busta chiusa e sigillata su tutti i lembi di chiusura. Il Presidente procederà all'apertura e lettura in seduta pubblica delle offerte.

Oggetto della trattativa possono essere solo le condizioni economiche di vendita (prezzo e modalità di pagamento), non le condizioni giuridiche dei beni.

REQUISITI DEI PARTECIPANTI

Possono partecipare alla trattativa diretta:

per le persone fisiche: l'assenza di cause ostative a contrattare con la Pubblica Amministrazione e che a carico dell'offerente, o del legale rappresentante, non sia stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato per un reato che pregiudichi la capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

per le persone giuridiche: il Legale Rappresentante o Rappresentante legalmente autorizzato, gli Amministratori e i Soci muniti dei poteri di rappresentanza della Società non abbia in corso provvedimenti o procedimenti che comportano la sospensione o la cancellazione alla C.C.I.A.A. e che la Società non si trova in stato di liquidazione coatta amministrativa, di fallimento, di concordato preventivo o di amministrazione controllata, né che tali procedure si siano verificate nell'ultimo quinquennio;

Procura notarile (eventuale), solo nel caso in cui la dichiarazione dell'offerta sia fatta in nome e per conto di soggetto terzo che ha autorizzato il procuratore a presentare istanza e sottoscrivere l'offerta.

In caso di offerta per persona (fisica o giuridica) da nominare, tale circostanza deve essere espressamente dichiarata nel modulo dell'offerta. Inoltre, i requisiti di carattere generale devono sussistere sia in capo al sottoscrittore della domanda sia al terzo da nominare. Nel caso in parola, quindi, l'offerente per persona da nominare dovrà, nella domanda di partecipazione, dichiarare espressamente che il terzo da nominarsi sarà in possesso di tutti i requisiti di partecipazione previsti, sulla base delle prescrizioni rese in ordine alla natura giuridica del concorrente.

AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione è disposta in favore dell'offerente il prezzo più alto.

Nel caso di un unico soggetto interessato all'acquisto, l'alienazione avverrà a seguito di trattativa diretta con l'interessato medesimo.

In caso di due e/o più offerte si procederà nella stessa seduta a gara competitiva con aggiudicazione al miglior offerente entro 15 secondi dall'offerta più alta.

L'aggiudicatario resta obbligato al pagamento a mezzo bonifico bancario su c/c indicato dall'ente del cinquanta per cento (50%) del prezzo offerto e comunque di una somma non inferiore ad € 15.000,00, entro 10 giorni lavorativi dalla data di esperimento della trattativa diretta ed il restante cinquanta per cento (50%), e comunque della somma restante maggiorata degli interessi legali se dovuti, con le modalità stabilite nella trattativa diretta. La eventuale rateizzazione, così come stabilito nella Delibera di C.C. n° 21/2018, non potrà eccedere il periodo massimo di anni cinque. Contestualmente al versamento della rata di saldo si procederà al rogito notarile.

L'aggiudicatario del cespite dovrà ritenersi in ogni modo immediatamente vincolato sin dal momento dell'offerta a trattativa diretta, mentre per il Comune di Guarcino l'effetto giuridico obbligatorio conseguirà al provvedimento di aggiudicazione definitiva.

Nel periodo intercorrente tra la data del versamento del primo acconto e quella di saldo finale e stipula dell'atto notarile di rogito, Il Comune di Guarcino concederà in uso all'aggiudicatario, il bene immobile di che trattasi e dell'area termale al fine di consentire l'esecuzione degli eventuali lavori di ristrutturazione dello stesso. Ogni onere per l'esecuzione dei suddetti lavori, compreso quelli necessari per l'ottenimento di tutte le autorizzazioni e nullatosta necessari restano a carico dell'aggiudicatario. Per l'esecuzione dei lavori l'aggiudicatario dovrà attenersi alle prescrizioni impartite dal competente Servizio Tecnico del Comune di Guarcino.

Il Contratto di Concessione d'uso del bene immobile conterrà le seguenti clausole essenziali:

- La decadenza della Concessione stessa in caso di mancato pagamento anche di una sola rata.
- L'accensione da parte del contraente di adeguata polizza assicurativa a garanzia dell'integrità del bene, per un massimale pari ad € 30.000,00, avente decorrenza dalla stipula della Concessione fino alla data del rogito notarile di trasferimento della piena proprietà.

N.B. Nel caso in cui tutte le offerte risultino inferiori al prezzo posto a base della presente vendita a trattativa diretta, l'esito della trattativa, dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale. In tal caso il versamento pari al 50% del prezzo offerto dovrà essere versato dal miglior offerente entro dieci giorni lavorativi dall'esecutività della delibera consiliare che approva le mutate condizioni di vendita.

MODALITA' DI VENDITA

Il Bene immobile indicato nel presente avviso verrà venduto a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto esistente, con tutte le servitù attive e passive, note ed ignote, apparenti e non apparenti, continue e discontinue, con tutti i diritti, ragioni, azioni, pertinenze, eccezioni, oneri quali dall'ente posseduti in forza dei suoi titoli di proprietà e di suo possesso.

L'immobile viene garantito libero da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli.

I beni posti in vendita risultano inseriti nell'elenco degli immobili di cui all'art. 58, comma 3 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, convertito dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133, il quale, a seguito della sua pubblicazione, produce effetto dichiarativo della proprietà nonché gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile (effetti della trascrizione degli atti relativi ai beni immobili) e dell'iscrizione del bene in catasto.

Con l'atto di Concessione l'aggiudicatario sarà immesso nel possesso materiale dell'immobile; in tale data avverrà la consegna dell'immobile oggetto del presente avviso nello stato di fatto in cui si trova.

Il trasferimento della piena proprietà sarà perfezionato con rogito notarile all'atto del pagamento della rata di saldo.

Tutte le spese inerenti e relative all'atto di compravendita saranno a carico dell'acquirente, escluse quelle previste per legge a carico del venditore.

L'aggiudicatario del cespite dovrà ritenersi in ogni modo immediatamente vincolato sin dal momento dell'offerta a trattativa diretta, mentre per il Comune di Guarcino l'effetto giuridico obbligatorio conseguirà al provvedimento di aggiudicazione definitiva.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di non dar seguito alla vendita a trattativa diretta o non procedere al perfezionamento del contratto di compravendita, con la restituzione delle somme eventualmente versate, senza null'altro dovere per danni, interessi o risarcimenti ai richiedenti.

Nel caso in cui il perfezionamento della vendita non avvenga per fatto imputabile all'aggiudicatario, il comune sarà tenuto alla restituzione delle sole somme versate a titolo di acconto al netto di eventuali danni subiti. Per i lavori eseguiti l'aggiudicatario non avrà diritto ad alcun risarcimento salva diversa determinazione dell'Amministrazione Comunale che potrà anche ordinare la rimessa in pristino dei luoghi.

INFORMAZIONI E VISIONE DELL'IMMOBILE

Gli interessati possono richiedere di visionare l'immobile in vendita e acquisire informazioni sullo stesso presso l'Ufficio Patrimonio del Comune di Guarcino sito in VIA ALFONSO MILANI, 1 03016 GUARCINO (FR) - TEL. 077546007 - FAX. 0775469163
COMUNEGUARCINO@LIBERO.IT PEC COMUNEGUARCINO@PEC.IT

INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI

Ai sensi del Decreto Legislativo n. 196/2003 e s.m.i e del "General Data Protection Regulation", UE Regulation 2016/679, il trattamento dei dati personali avviene per l'espletamento dei soli adempimenti connessi alla procedura del presente avviso e nella piena tutela dei diritti e della riservatezza delle persone, il soggetto attivo della raccolta dei dati è l'Amministrazione aggiudicatrice.

NORME FINALI

Il presente avviso e relativi allegati, viene pubblicato sul sito Istituzionale dell'Ente alla pagina www.comune.guarcino.fr.it nella sezione Bandi - Avvisi, all'Albo Pretorio, nonché inserito nella Sezione "Amministrazione trasparente", per un periodo di quindici (15) giorni consecutivi.

Guarcino li



Il Responsabile del Servizio
f.to (ing. Federico Vittori)

AVVISO PER LA VENDITA A TRATTATIVA DIRETTA DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

OFFERTA ECONOMICA

(Persone giuridiche- modello B)

Al Comune di GUARCINO

OGGETTO: Trattativa diretta per l'acquisto di bene immobile di proprietà comunale.

Il sottoscritto.....
nato il.....a.....
in qualità di titolare o legale rappresentante della società.....
.....
con sede legale in.....
con codice fiscale n.....
con Partita Iva n.....

manifesta

- per conto della società sopra indicata
- per conto di altra persona giuridica denominata

.....
..... avente sede nel Comune di
..... () Via/Piazza n.
e-mail: - telefono n. telefax n.
Codice Fiscale / Partita IVA n., iscritta presso la Camera di
Commercio di, al n.

- per persona (fisica o giuridica) da nominare

interesse ad instaurare una trattativa diretta con l'Amministrazione Comunale per l'acquisto del seguente immobile:

**IMMOBILE SITO IN LOCALITA' FILETTE ADIBITO A STOCCAGGIO DELL'ACQUA MINERALE
DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 30 P.LLA 100**

A tal fine, ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato decreto,

DICHIARA

nella sua qualità

a) che la Società è iscritta nel registro delle imprese della Camera di Commercio di....., per la seguente attività.....
....., ed attesta i seguenti dati:

numero di iscrizione.....

- b) che la Società non è in stato di liquidazione, di fallimento, di concordato preventivo o in ogni altra analoga situazione, né sono in corso procedure per la dichiarazione di una di tali situazioni, né tali procedure si sono verificate nell'ultimo quinquennio;
- c) l'assenza di condanne, con sentenza passata in giudicato, a carico di amministratori e legali rappresentanti, per reati che comportano la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la

- pubblica amministrazione;
- d) il regolare adempimento degli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali a favore dei lavoratori;
 - e) il regolare adempimento degli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse, secondo la vigente legislazione;
 - f) di accettare l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rinunciando sin d'ora ad ogni azione per lesione.
 - g) di impegnarsi ad effettuare il versamento del prezzo come indicato nell'avviso.

(In caso di offerta per persona (fisica o giuridica) da nominare

- che il terzo da nominarsi è in possesso di tutti i requisiti di partecipazione sopra indicati, sulla base delle prescrizioni rese in ordine alla natura giuridica del concorrente.

OFFERTA ECONOMICA

1) NR. ORD.	2) TIPOLOGIA	3) FG.	4) MAPP.	5) SUB.	6) CAT.	7) PREZZO OFFERTO IN LETTERE	8) PREZZO OFFERTO IN CIFRE.
1							

OFFERTA.

Data.....

Firma.....

ALLEGARE DOCUMENTO DI IDENTITA' DEL SOTTOSCRITTORE

VENDITA A TRATTATIVA DIRETTA DI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

OFFERTA ECONOMICA

(Persone fisiche – modello C)

Al Comune di GUARCINO

OGGETTO: Trattativa diretta per l'acquisto di bene immobile di proprietà comunale.

Il sottoscritto.....
nato il.....a.....
residente a.....in.....
con codice fiscale n.....

- **per proprio conto**
- **per conto di altre persone fisiche**
- **per conto di ditta individuale** denominata

.....
..... avente sede nel Comune di

..... () Via/Piazza n.

e-mail:..... - telefono n..... telefax n.....

manifesta

Il proprio interesse ad instaurare una trattativa diretta con l'Amministrazione Comunale per l'acquisto del/dei seguente/i immobile/i:

**IMMOBILE SITO IN LOCALITA' FILETTE ADIBITO A STOCCAGGIO DELL'ACQUA MINERALE
DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 30 P.LLA 100**

A tal fine, ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato decreto,

DICHIARA

- di trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili;
- di non aver riportato condanne penali e di non avere procedimenti penali in corso per reati che comportano la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione.

(In caso di offerta per persona da nominare)

- che il terzo da nominarsi è in possesso di tutti i requisiti di partecipazione sopra indicati, sulla base delle prescrizioni rese in ordine alla natura giuridica del concorrente.

OFFERTA ECONOMICA

1) NR. ORD.	2) TIPOLOGIA	3) FG.	4) MAPP.	5) SUB.	6) CAT.	7) PREZZO OFFERTO IN LETTERE	8) PREZZO OFFERTO IN CIFRE.
1							

OFFERTA.

Data.....

Firma.....

ALLEGARE DOCUMENTO DI IDENTITA' DEL SOTTOSCRITTORE

COMUNE DI GUARCINO

Provincia di Frosinone

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Via A. Milani n. 1 - C.A.P. 03016 - Part. Iva 00303550602 - Tel. 0775/46007 - Fax 0775/469163

E-mail: comuneguarcino@libero.it Sito Internet: WWW.Comune.Guarcino.fr.it

*Al Sig. SINDACO
del Comune di Guarcino*

Al Sig. Segretario - Sede

All'Ufficio di Ragioneria - Sede

OGGETTO: Perizia tecnico estimativa dell'immobile sito in Località Filette.

Il sottoscritto Geom. Francesco Tirocchi in qualità di Responsabile del Servizio Tecnico Comunale, redige la seguente perizia tecnico-estimativa dell'immobile sottoelencato, nel rispetto del programma per l'alienazione di beni immobili disponibili del Comune di Guarcino:

Magazzino con annesso piccolo portico-ripostiglio, con retrostante terreno che funge da terrapieno sito in Guarcino, Località Filette e sovrastante area a terrazzo.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La presente relazione di stima è relativa ad un fabbricato in muratura ad un solo piano, di circa mq. 90,00 lordi (13,60 x 6,60), avente un'altezza di circa ml. 4,50/5,00 oltre solaio di copertura, che si presenta alquanto vetusto e in parte seminterrato su due lati, che negli anni è stato adibito a magazzino della ex fabbrica di bibite gassate "Filette", posta nelle vicinanze.

L'accesso al manufatto è diretto, in quanto la porta di ingresso si trova adiacente la strada comunale che porta alla Fonte Filette, che risulta carrabile fino alla scalinata posta nel tratto finale.

La copertura del fabbricato composto da solaio misto di travi di ferro e cemento, funge da piano di calpestio di un terrazzo di maggiore superficie (circa 160 mq.), che si trova a livello dell'area adibita a verde adiacente la Fonte di Filette; l'accesso al terrazzo ubicato nella parte finale di detta area è al momento interdetto per la vetusta del citato solaio di copertura dell'immobile in oggetto oltre che, dei parapetti in cemento lavorato posti a protezione dei lati aperti a valle di detta area.

La muratura della facciata principale è composta da mattoncini rossi, l'accesso e le finestre sono privi degli infissi ed al momento l'interno è occupato da cumuli di bottiglie abbandonate e pezzi di ferro/macchinari, quale ex deposito della fabbrica di bibite chiusa da decenni.

DATI CATASTALI

L'immobile è identificato catastalmente:

al foglio n. 30, mappale n. 100, categoria F/2 (unità collabenti), Via Filette p. T. - (fabbricati)

al foglio n. 30, mappale n. 100, Ente Urbano, superficie mq. 117 - (terreni)

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato si trova in sottozona "G 3" (parco urbano perimetrio servizi termali della Fonte di Filette), ove è consentito il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti da destinare ad attrezzature ricettive,...e per il tempo libero, anche attraverso la demolizione e ricostruzione non

fedele dei volumi esistenti, con variazione della sagoma nell'ambito massimo del 20% per l'adeguamento funzionale; tenendo presente che l'area è sottoposta a Vincoli di varia natura, a seconda delle opere da realizzare necessitano appositi nulla osta, da richiedere ai preposti Uffici Regionali e/o Statali.

PRECISAZIONI

La vendita dell'immobile è subordinata alla sola realizzazione di una attività commerciale inerente lo sviluppo turistico della zona termale, con la consapevolezza che chi si aggiudicherà l'immobile, oltre le spese notarili, si accolla tutte le spese inerenti la ristrutturazione del manufatto e le eventuali migliorie che si intendano apportare per l'uso gratuito dell'area termale oltre che all'area occupata dall'ex campo da bocce, posta ad un lato dell'immobile.

L'area termale sarà data in concessione d'uso gratuito per almeno anni 15 a chi acquista l'immobile, il tutto a scomputo delle migliorie apportate alla stessa, previo mantenimento decoroso del sito con pulizia giornaliera e manutenzione ordinaria delle superfici pubbliche calpestabili e del verde esistente, il tutto per renderla funzionale ed atta allo scopo di ospitare anche manifestazione pubbliche patrocinate dall'Amministrazione Comunale e/o private, legate allo sviluppo turistico e all'attività commerciale da realizzare in detto contesto.

VALORE DI MERCATO DEL BENE

Si assume come parametro il prezzo al metro quadro di superficie commerciale lorda adottato dall'Agenzia delle Entrate, che per tale zona prevede per i "magazzini" un valore commerciale medio di €. 400,00 al mq., riferito alle tabelle (valore al mq. da un min. €. 350,00 ad un max di €. 450,00) in vigore per il 1° semestre dell'anno 2015.

Tenuto presente l'ubicazione del bene, le sue dimensioni, la precarietà delle strutture portanti per la vetustà dell'intero fabbricato e quanto riportato nelle "precisazioni", si propone un abbattimento del valore commerciale di 1/3, quindi si avrà un nuovo valore commerciale pari ad €. 266,66 al mq. ($€. 400,00 : 3 \times 2$), di seguito il valore dell'immobile è stimabile in €. 23.999,40 (mq. 90 x €. 266,66) arrotondato ad €. 24.000,00.


Per la restante superficie di terreno retrostante l'immobile, quale terrapieno avente una superficie di circa mq. 27,00 (che scaturisce dalla superficie dell'intero lotto pari a mq. 117,00 meno la superficie lorda del manufatto mq. 90), si stima un valore di €. 100,00 al mq., che moltiplicato per detta superficie, porta ad un valore di €. 2.700,00.

Per l'area di calpestio del citato soprastante terrazzo del fabbricato oggetto della presente stima, avente una superficie complessiva pari a circa mq. 160,00 a cui vanno tolti i mq. 27,00 del terrapieno retrostante il manufatto e avanti contabilizzati in vendita, portano ad una superficie rimanente di mq. 133,00 (da contabilizzare per il 25 % del valore commerciale dell'immobile) pari ad €. 66,66 con un importo stimato di €. 8.865,78.

Pertanto alla luce di quanto avanti riportato, il valore complessivo dell'immobile da porre a base d'asta è stimabile in €. 35.565,78 arrotondato ad €. 35.500,00 (Euro-trentacinquemilacinquecento/00).

Si resta a disposizione per eventuali precisazioni e/o integrazioni in merito.

Guarcino 22.12.2015


IL RESPONSABILE DELL'AMMINISTRAZIONE TECNICA
(Dott. Francesco Tirocchi)