



COMUNE DI BUGGIANO
(Provincia di Pistoia)

AVVISO DI ASTA

Oggetto: Alienazione di immobile sito in Borgo a Buggiano Località Buggiano Castello denominato “Scuole di Buggiano Castello”, identificato presso l’Ufficio del Territorio della Provincia di Pistoia, catasto Fabbricati del comune di Buggiano al foglio di mappa 8 mappale 207 sub 1-2-3.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

AVVISA

- che in esecuzione alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 04/06/2007, esecutiva dal 04/07/2007, è stato stabilito un elenco di immobili di proprietà comunale destinati ad alienazione e le procedure da seguire di due tipi: vendita e permuta;
- che per quanto riguarda la vendita, come indicato dal “Regolamento per l’alienazione del patrimonio immobiliare comunale” approvato con Deliberazione n. 27 del C.C. del 27.04.2001, può essere distinta in offerta di vendita a trattativa privata e asta pubblica, in base al potenziale interesse di acquisto del bene e al prezzo;
- che per il bene in oggetto viene eseguita la vendita per asta pubblica, in quanto si tiene conto del potenziale interesse all’acquisto del bene sotto descritto.
- che il bene viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

1) DESCRIZIONE DEL BENE

A - Descrizione dell’immobile ed ubicazione:

Trattasi di immobile situato nel comune di Buggiano, località Buggiano Castello, corso Indipendenza 43 – 45, in posizione panoramica.

Il fabbricato, originariamente destinato a scuola, si sviluppa su due piani fuori terra oltre a piano sotto tetto di non abitabile e si presenta così composto:

- Piano terra, destinato ad abitazione, è composto da quattro vani, corridoio, disimpegni, ripostiglio e w.c., oltre a terrazzo sul lato sud.
- Piano primo, attualmente adibito ad attività culturali, è composto da tre ampi vani, un locale spogliatoio, disimpegno e due w.c. Sempre a questo piano, lato nord, è collocato il loggiato di ingresso.
- Piano sottotetto, non praticabile, accessibile per mezzo di scala retrattile collocata al piano primo.

Il tutto è corredato da resede esclusivo di ca. mq. 380,00.



COMUNE DI BUGGIANO
(Provincia di Pistoia)

A.1 - Individuazione catastale dell'immobile:

Il bene oggetto di vendita è rappresentato all'Ufficio del Territorio della Provincia di Pistoia, catasto fabbricati del comune di Buggiano al foglio di mappa 8 mappale 207 sub 1, la porzione al piano primo, con categoria B5 classe U consistenza di mc 1306 e rendita catastale di € 4.046,95, sub 2 la porzione al piano terra, con categoria A/3, classe 3, consistenza di vani 6,5 rendita catastale di € 258,49, sub 3 la resede comune.

A.2 - Verifica Urbanistica:

L'immobile risulta edificato con Licenza Edilizia 1 del 12/01/1965 e successiva Licenza Edilizia 40 del 20/10/1965, e successivamente, a seguito di dismissione dell'uso a Scuola Pubblica, ha subito cambio di destinazione d'uso limitatamente al piano terra a civile abitazione.

A.3 - Provenienza:

L'immobile risulta di proprietà del comune, dalla data di edificazione e titolare delle Licenze edilizie.

A.4 - Destinazione Urbanistica:

L'immobile **secondo le previsioni del Regolamento Urbanistico adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 12/08/2009**, è posto in Z.T.O. "A1", risulta essere stato oggetto di schedatura, identificato nell'area censuaria 4B edificio 12, al quale è stato attribuito un valore "SV" Scarso Valore, con punteggio 9 e per il quale risultano ammessi gli interventi fino alla categoria della ristrutturazione edilizia tipo "D" come disciplinato dall'articolo 18.5 delle NTA del RU e identificati dall'articolo 19 delle stesse NTA.

A tal proposito si rileva che, nel periodo utile per la presentazione delle osservazioni alla delibera di C.C. 38/2009 e precisamente in data 27/10/2010 prot. 14673, l'Ufficio Tecnico comunale ha presentato una osservazione su tale edificio finalizzata alla revisione della attribuzione del punteggio relativo al valore ambientale, da 4 a 1, in quanto il valore ambientale attribuito sembrava elevato visto che per valore ambientale si deve intendere anche quel valore dato dal rapporto tra l'edificio, inteso come elemento appartenente a quel paesaggio ed il paesaggio medesimo.

Si specifica che gli interventi che saranno ammessi sull'edificio, a seguito della suddetta osservazione, deriveranno dal valore finale che sarà attribuito all'immobile e in funzione di tale valore saranno compatibili gli interventi edilizi come indicato nell'articolo 18.5 delle NTA del RU.

A.5 - Accertamento delle condizioni locative.

L'immobile attualmente risulta in uso all'Amministrazione Comunale.

A.6 - Confini:

L'immobile oggetto della presente confina:



COMUNE DI BUGGIANO
(Provincia di Pistoia)

a nord, nord-est con Via dell'Indipendenza, a sud, sud-est con Via Regina Margherita ed ad ovest con proprietà Meoni - Mazzoni, salvo se altri o più recenti confini.

A. 7 - Strutture e condizioni di manutenzione:

L'immobile non presenta caratteristiche di particolare pregio. Non sono presenti finiture di particolare pregio e valore.

Le strutture perimetrali portanti in elevazione, e alcune tramezzature interne, sono realizzate in muratura ordinaria e cemento armato, le altre tramezzature interne sono realizzate in forati di 8 cm. e 12 cm.

Le strutture verticali si presentano in discrete condizioni di manutenzione sia internamente che esternamente, totalmente intonacate ed imbiancate ed in parte rivestite in pietra.

Sono però presenti, al piano terra, tracce di umidità che interessano la muratura portante perimetrale per un'altezza che varia dai 50 cm ai 100 cm.

I solai sono realizzati in latero cemento e risultano praticabili ed in buono stato, senza evidenti segni di cedimento ad eccezione del solaio di calpestio del piano terra, presumibilmente realizzato su vespaio, che presenta alcuni cedimenti ed avvallamenti che però non compromettono la praticabilità.

La struttura della copertura è in laterizio armato con sovrastante manto di copertura in marsigliesi.

Le gronde realizzate in parte in c.a. ed in parte in latero cemento, sono in discrete condizioni, ad eccezione di alcune porzioni che presentano il distacco dell'intonaco di rivestimento.

I pluviali e calate sono in pessimo stato e parzialmente mancanti.

In tutti i locali i pavimenti sono realizzati in mattonelle di graniglia 20x20, ad esclusione dei bagni che sono pavimentati e rivestiti in mattonelle di ceramica. Anche i rivestimenti della cucina sono realizzati con il medesimo materiale presente nei bagni.

Le porte interne sono in legno verniciato in discreto stato di manutenzione, gli infissi esterni sono pure in legno verniciato ma presentano, in particolare per quelli posti al piano primo, segni di deterioramento.

L'immobile è dotato di impianti tecnologici:

- Al piano terra sono presenti l'impianto elettrico, telefonico e idro-termo-sanitario, alimentato a gas da rete di distribuzione, a norma e perfettamente funzionanti.

- Al piano primo sono presenti l'impianto elettrico e idro-sanitario parzialmente a norma e funzionante.

L'immobile risulta allacciato alla condotta di distribuzione dell'acqua e della fognatura.

A.8 - APPETIBILITA'

L'immobile, considerata la consistenza, lo stato di manutenzione attuale, la destinazione urbanistica e la posizione panoramica risulta essere un fabbricato avente una ottima appetibilità.

Il bene non appare presentare alcun aspetto che si possa tradurre in oneri e diritti altrui, risultando libero da vincoli, gravami e servitù.



COMUNE DI BUGGIANO
(Provincia di Pistoia)

2) ONERI E CONDIZIONI DI VENDITA

L'alienazione del bene è soggetta alle seguenti particolari condizioni:

- Obbligo per l'aggiudicatario del versamento, entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, del 50% del prezzo d'asta aggiudicato;
- Entro i successivi 60 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva si provvederà alla stipula del contratto di acquisto previo versamento del restante 50% a saldo.
- La immissione nel possesso avverrà decorsi 90 giorni dalla data di stipula del contratto di acquisto e comunque non oltre i successivi 30 giorni.

3) IMPORTO BASE D'ASTA

A seguito del primo bando andato deserto e visto il Regolamento per l'Alienazione del Patrimonio Immobiliare di Proprietà Comunale, il nuovo importo a base d'asta è fissato in € 522.000,00 (euro cinquecentoventiduemila/00), come da relazione tecnica e perizia di stima redatta dal tecnico incaricato Arch. Antonio Del Tozzotto.

4) SCADENZE

- l'asta sarà tenuta il giorno lunedì 12 Luglio 2010 alle ore 10,00 presso l'ufficio del Segretario Comunale di Buggiano sito in Piazza Matteotti n.1, Borgo a Buggiano (PT);

5) DOCUMENTAZIONE E MODALITA' DI PRESENTAZIONE

Entro le ore 12,00 del giorno Sabato 10 Luglio 2010, gli interessati all'acquisto dovranno far pervenire la propria offerta in busta chiusa all'ufficio protocollo del Comune di Buggiano, con qualsiasi mezzo (salvo quanto previsto dalla lettera d) dell'art. 6), anche a mano all'indirizzo:

Comune di Buggiano Cap. 51011 P.zza Matteotti n. 1;

la busta dovrà riportare la dizione:

“ Asta pubblica per la vendita di immobile sito in Borgo a Buggiano Località Buggiano denominato “Scuole di Buggiano Castello”

La busta dovrà contenere:

a) La domanda in bollo di partecipazione all'asta, datata e sottoscritta, con indicazione delle generalità dell'offerente, della sua residenza o sede legale, codice fiscale - partita IVA, e l'oggetto dell'offerta di acquisto e dovrà recare la firma per esteso dell'offerente o, trattandosi di Società o Ente Cooperativo, del suo legale rappresentante;

La richiesta dovrà contenere i seguenti elementi identificativi:



COMUNE DI BUGGIANO

(Provincia di Pistoia)

- per le persone fisiche: nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale dell'offerente o degli offerenti e, per i coniugati, il regime patrimoniale della famiglia. Inoltre per le imprese individuali dovrà essere indicato il numero di Partita Iva ed il numero di iscrizione nel Registro delle Imprese.

- per le persone giuridiche : ragione sociale, sede legale, codice fiscale/Partita Iva, estremi di iscrizione presso la Camera di Commercio, elementi identificativi del rappresentante legale.

Qualora l'offerta sia effettuata in nome e per conto di altra persona, fisica o giuridica, dovrà essere allegata copia conforme all'originale della procura ricevuta.

b) L'interessato dovrà dichiarare l'accettazione incondizionata del contenuto del presente avviso d'asta. L'omessa dichiarazione comporterà implicito assenso.

c) A titolo di cauzione, una fidejussione bancaria o assicurativa pari al 5% dell'importo a base d'asta ovvero pari ad €. 26.100,00 (Ventiseimilacento/00) che dovrà recare la firma del legale rappresentante dell'istituto, banca o compagnia - **autenticata da pubblico ufficiale pena l'esclusione**-, e prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 del c.c., la sua operatività entro 15 (quindici) giorni a semplice richiesta scritta dell'ente proprietario. La cauzione come sopra elencata dovrà avere una validità di almeno 180 giorni dalla presentazione dell'offerta. Tale cauzione copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario e sarà svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto medesimo, mentre ai non aggiudicatari sarà restituita subito dopo l'esito della gara.

d) Dichiarazione sostitutiva ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. n.445/2000 attestante:

- di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione, di cui agli artt.120 e seguenti della Legge 24.11.1981, n.689;
- di non essere stato temporaneamente escluso dalla presentazione di offerte in pubblici appalti;
- di non trovarsi in stato di fallimento né in stato di interdizione giudiziale, legale e di inabilitazione e che non sono in corso procedure per nessuno di tali stati;
- di avere preso visione della documentazione necessaria e di quanto espressamente citato nel presente avviso, delle norme del P.R.G. e delle relative N.d.A.;

e) Per le società e richiesto:

- certificato ordinario del registro delle imprese rilasciato dalla C.C.I.A.A. competente in data non anteriore a 6 (sei) mesi a quella fissata per l'asta , contenente:

- gli estremi dell'atto costitutivo e degli eventuali atti successivi che abbiano modificato od integrato l'atto medesimo e lo statuto;
- il nominativo del titolare per le imprese individuali;
- il nominativo e relativi dati anagrafici delle persone delegate a rappresentare ed impegnare legalmente le società stesse, oppure il nominativo e dati anagrafici di tutti i componenti, per le società in nome collettivo e di tutti i soci accomandatari per le società in accomandata semplice;



COMUNE DI BUGGIANO
(Provincia di Pistoia)

- certificato generale del casellario giudiziale di data non anteriore a mesi 6 (sei) riferito alle persone che impegnano legalmente la società;
- certificato della Cancelleria fallimentare del Tribunale che la società non si trova in stato di liquidazione o fallimento, che la medesima non ha presentato domanda di concordato e che a carico della stessa non si sono verificate e non sono in corso procedure di fallimento o di concordato nel quinquennio anteriore alla data della gara.

In sostituzione dei certificati di cui ai punti precedenti gli offerenti potranno presentare una dichiarazione sostitutiva, redatta su carta libera, resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28 Dicembre 2000 n. 445, unita a copia fotostatica del documento d'identità del sottoscrittore, attestante quanto sopra richiesto;

f) All'interno di detta busta sarà inserita una *ulteriore busta*, chiusa e sigillata, controfirmata sui lembi di chiusura dall'offerente o dal rappresentante legale, recante all'esterno la dicitura **“OFFERTA DI ACQUISTO EX SCUOLA BUGGIANO CASTELLO”**, che dovrà contenere i seguenti dati:

- una dichiarazione, resa su carta semplice, debitamente sottoscritta nella quale il potenziale acquirente indica il prezzo offerto che dovrà essere **pari o superiore rispetto a quello indicato** a base d'asta per cui non saranno accettate offerte inferiori allo stesso. L'offerta deve essere espressa in cifre ed in lettere (in caso di difformità fra le due verrà ritenuta valida l'offerta più vantaggiosa per l'Ente).

Il recapito tempestivo dei plichi, entro la data e le ore del giorno indicato al punto 5), rimane ad esclusivo rischio del mittente e l'amministrazione è quindi esente da responsabilità per il mancato o ritardato recapito del plico, qualunque sia la causa che l'abbia determinato..

6) MOTIVI DI NON AMMISSIONE E DI ESCLUSIONE DALL' ASTA PUBBLICA

Pena la non ammissione all' asta pubblica:

- a) La busta deve indicare:
 - il seguente indirizzo: Comune di Buggiano, Piazza Matteotti, 1 – 51011 Buggiano (Pt);
 - l'oggetto dell'asta;
 - la denominazione dell'offerente sua sede o forma giuridica;
- b) non è ammesso il plico che rechi strappi o altri segni evidenti di manomissione che ne possano pregiudicare la segretezza;
- c) non è ammesso il plico che risulti pervenuto dopo il termine di scadenza fissato, anche se sostitutivo o integrativo di plico precedente, indipendentemente dalla data del timbro postale di spedizione, restando il recapito a rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, il plico non giunga a destinazione in tempo utile; si ribadisce che il tempo utile sono le ore 12,00 del giorno 10 Luglio 2010;
- d) non sono ammesse offerte per telegramma, per telefax, né condizionate o espresse in modo



COMUNE DI BUGGIANO

(Provincia di Pistoia)

indeterminato o riferite ad offerta relativa ad altra asta;

- e) non è ammessa l'offerta nel caso in cui manchi qualcuno dei documenti richiesti dal presente avviso.

7) AVVERTENZE, INFORMAZIONI, NOTE

Per opportuna conoscenza si fa presente quanto segue:

- a) L'amministrazione Comunale limita gli interventi edilizi volti alla realizzazione di unità immobiliari abitative ad un numero massimo di 4.
- b) Le modalità d'asta sono quelle riportate nel regolamento comunale per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale, approvato con deliberazione di C.C. 27 del 27/04/2001, esecutiva;
- c) Tutte le spese d'asta, di frazionamenti, catastali, di contratto, di bollo, accessorie antecedenti e conseguenti, le imposte e tasse, registrazione I.V.A. e ogni altra spesa prevista dalla vigente legislazione sono a carico dell'aggiudicatario, senza diritto di rivalsa nei confronti del Comune.
- d) L'offerta resta vincolante per l'offerente che, in caso di successiva rinuncia, subirà l'escussione del deposito cauzionale.
- e) Il bene presenta particolari condizioni di vendita secondo quanto indicato al punto **1)** della descrizione. L'offerente, provvisoriamente dichiarato vincitore, non potrà accampare alcunché per quanto sopra indicato.
- f) Il contratto verrà stipulato nei tempi tecnici necessari al suo perfezionamento e successivamente dall'avvenuto versamento totale dell'importo dell'aggiudicazione e comunque non oltre i 60 (sessanta) giorni. In tale sede l'aggiudicatario conguaglierà le eventuali maggiori o minori spese contrattuali. L'aggiudicatario comunicherà il nominativo del notaio che dovrà procedere alla stipula dell'atto notarile presso la sede comunale o altra sede concordata con il responsabile, nel caso in cui non vi sia la disponibilità del Segretario Comunale.
- g) L'immissione nel possesso avverrà entro 90 giorni dalla data di stipula di contratto di acquisto.
- h) L'ente si riserva di addivenire o meno, a suo insindacabile giudizio, alla apertura delle buste, alla aggiudicazione provvisoria ed a quella definitiva.
- i) Per quanto non previsto espressamente si fa richiamo alla norme contenute nel regolamento di Contabilità Generale dello Stato approvato con R.D. n. 827 del 23.05.1924.

8) AGGIUDICAZIONE

La vendita avviene con procedura di asta pubblica, da esperirsi per mezzo di offerte segrete da confrontare con il prezzo posto a base d'asta ex art.73, comma 1 lett. c), del R.D. 23/5/1924, n.827.

Il bene posto in vendita sarà aggiudicato a colui che abbia presentato il prezzo più conveniente per l'Ente alienante, purché pari o superiore a quello posto a base d'asta.

In caso di parità fra due o più offerte si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra esse sole. I partecipanti formuleranno una nuova offerta, in aumento rispetto alla precedente, su un foglio in carta semplice datato e sottoscritto, da inserirsi all'interno di una busta chiusa sulla quale



COMUNE DI BUGGIANO

(Provincia di Pistoia)

dovrà essere indicato l'oggetto dell'asta al quale si riferisce l'offerta. Il miglior offerente sarà dichiarato aggiudicatario. Ove nessuno di coloro che abbiano presentato offerte di uguale valore economico sia presente, o ne sia presente soltanto uno, ovvero nessuno di essi accetti di migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte.

Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida. Se non saranno pervenute offerte, o se esse risulteranno non ammissibili alla gara, l'asta sarà dichiarata deserta.

L'aggiudicazione dei beni al termine dell'asta pubblica avrà carattere provvisorio, e diventerà definitiva dopo l'approvazione mediante determinazione da parte del Responsabile del settore Pianificazione e Progettazione – Lavori Pubblici, previa verifica della identità degli aggiudicatari e della veridicità delle dichiarazioni rese in sede di gara.

Il presente Avviso è disponibile inoltre: all'Albo Pretorio del Comune di Buggiano (PT) e Comuni limitrofi e sul sito del Comune di Buggiano: www.comune.buggiano.pt.it. E' inoltre pubblicato, per estratto sul GURI e su due quotidiani.

9) COMMISSIONE DI GARA

La Commissione di gara è presieduta dal responsabile del settore interessato e da n. 2 dipendenti comunali da questo nominati.

Il verbale di gara se non redatto da uno di quest'ultimi sarà curato da altro dipendente comunale designato dal presidente.

10) VISIONE DELL'IMMOBILE

Gli interessati che vorranno prendere visione dell'immobile e della documentazione oggetto della vendita potendo rivolgersi, previo appuntamento, all'Ufficio Pianificazione e Progettazione – Lavori Pubblici del Comune di Buggiano, sito in Buggiano Castello, Via dell'Indipendenza n. 43, nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 9,00 alle ore 12,00. (Tel. 0572/317143 -Fax. 0572 33666)

Si informa che, ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196 del 30.06.2003, i dati raccolti saranno trattati esclusivamente nell'ambito delle attività istituzionali della Amministrazione cedente;

Ai sensi delle vigenti normative il Responsabile Unico del Procedimento è l'Arch. Antonio Del Tozzotto Responsabile del settore Pianificazione e Progettazione - Lavori Pubblici;

Recapiti : Comune di Buggiano P.za Matteotti n. 1 Tel. 0572/317143 Fax. 0572 33666

Il Responsabile Settore Pianificazione-Progettazione
Arch. Antonio Del Tozzotto

.....