



COMUNE DI PISA
DIREZIONE PATRIMONIO, SPORT, PREVENZIONE E PROTEZIONE, DATORE DI LAVORO

BANDO INTEGRALE DI VENDITA IMMOBILIARE

IL DIRIGENTE

Visto il provvedimento del Sindaco n. 43 del 26/05/2016 con cui è stato conferito al sottoscritto l'incarico di dirigente della Direzione Patrimonio, Sport, Prevenzione e Protezione, Datore di Lavoro;

Vista la deliberazione del C.C. n° 74 del 2010, con oggetto "Bilancio di previsione 2011 – Individuazione beni non strumentali suscettibili di alienazione/valorizzazione (art.58 d.lg.112/2008 convertito in Lg. 133/2008 e ss.mm.ii.)" con cui è stata approvato il piano di dismissioni immobiliari;

Vista la delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 25.05.2017 "Integrazione elenco beni non strumentali suscettibili di alienazione/valorizzazione" con cui si approva la stima aggiornata redatta dalla terna peritale all'uopo nominata;

Visto il vigente Regolamento per la Gestione del Patrimonio, approvato con deliberazione n. 85 del Consiglio Comunale in data 07.12.2006 e modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n.39 del 20.07.2010 ed, in particolare, gli articoli 37 e seguenti del medesimo;

Viste le Determinazioni n. DD-14A/752 del 13/6/2017 e 775 del 15/6/2017;

RENDE NOTO

che il giorno **20 LUGLIO 2017, alle ore 10,00**, presso il Palazzo Comunale, Pisa, piazza XX Settembre - Palazzo Gambacorti, Sala di Giunta 2^a piano, avrà luogo un'asta pubblica per la **vendita dell'immobile posto in Marina di Pisa, via Ciurini n. 31.**

ART. 1

DESCRIZIONE DEL BENE – DATI CATASTALI - PREZZO DI STIMA

L'immobile oggetto del presente bando è costituito da un fabbricato di proprietà del Comune di Pisa, situato in Marina di Pisa, Via Ciurini n. 31. Esso è censito al Catasto Fabbricati di Pisa nel Foglio di mappa 62 particella 439 subalterno 1 (Categ. A4., cons. mq . 77, R.C. = E 588,76) e mappa 62 particella 439 subalterni 2 (Categ. C/6, cons. mq 24 R.C. = € 131,23); con il esede circostante identificato dal sub 3 quale bene comune non censibile ai precedenti subalterni.

Trattasi di un fabbricato per civile abitazione monofamiliare, con giardino esclusivo su quattro lati, prossimo al nuovo porto turistico di Marina di Pisa; confina a Nord e ad Est con proprietà comunale a Sud con la strada comunale (ove si trovano i due cancelli di accesso, uno pedonale e l'altro carrabile) e ad Ovest con proprietà privata.

La superficie coperta del fabbricato è pari a mq. 115 circa, compreso il garage ed un locale tecnico, con un esede circostante avente superficie di mq. 400, compresa la porzione coperta del manufatto.

Nell'alloggio si trovano un ingresso, una cucina, un soggiorno-pranzo, un disimpegno, due camere matrimoniali; questi locali sono rialzati di circa 50 cm rispetto al piano di campagna.

Adiacenti a questi locali, sul lato retrostante Via Ciurini si trovano il garage ed un locale tecnico; l'altezza dei vani abitabili è di circa 3,10 metri, mentre gli altri hanno altezza variabile da 2,47 circa a 3,10 circa metri.

Le condizioni attuali di conservazione di questo manufatto sono scadenti in relazione alla vetustà.

La deliberazione G.C. n° 2466 del 26/11/1963 afferma che l'alloggio in questione è stato ultimato entro il mese di agosto 1961 e riconsegnato libero da persone e cose in data 18/02/2015.

La costruzione dell'immobile in questione e' stata approvata con la delibera commissario prefettizio n° 155 del 26/05/1958

A seguito di interventi realizzati direttamente dall'assegnatario, in assenza del titolo autorizzativo edilizio, sono state rilasciate le concessioni in sanatoria n° 10781 del 10/05/2002, relativa ad un locale ad uso caldaia in prefabbricato di calcestruzzo con copertura avente struttura in legno e manto di copertura in eternit, e n° 10782, stessa data, relativa ad un locale ad uso autorimessa con materiali analoghi alla precedente, alle quali ha fatto seguito l'autorizzazione n° 561 del 9/08/2002 per un progetto di riqualificazione, i cui lavori sono stati ultimati in data 01/09/2004.

Su parte del resede si trova un manufatto in lamiera e legno, con copertura in eternit, in pessime condizioni di conservazione, avente superficie coperta di mq. 15 circa ed altezza di due metri circa; questo manufatto dovrà essere demolito interamente a cura e spese dell'aggiudicatario del bene

Per l'immobile in oggetto l'ing. Pietro Bottici, tecnico comunale ha redatto in data 04/10/2011 l'attestato di certificazione energetica Energetica - AC.E. - (*allegato C*) dal quale si evince un I.P.E. (Epgl) pari a 606,8 kWh/mc anno che porta il fabbricato a rientrare nella classe "G".

Le piante dello stato attuale del fabbricato sono allegare con la lettera C (*allegato D*)

Il bene viene venduto libero da persone e cose.

Maggiori informazioni, anche relative alle CERTIFICAZIONI impiantistiche ed alle condizioni di fatto del bene, potranno essere ricavate direttamente dall'allegata relazione descrittiva a firma dell'ing. Gabriele Ferri, Funzionario della direzione Patrimonio (*allegato E*).

POTENZIALITA' EDIFICATORIE

Secondo il vigente strumento urbanistico il bene in questione è compreso nella Scheda Norma n. 38.5 – Marina di Pisa – Via Ciurini, la quale prevede la destinazione "Residenziale", con categoria d'intervento "Ampliamento e/o nuova costruzione (sostituzione edilizia)", con i seguenti parametri urbanistico – edilizi ed elementi prescrittivi :

- Indice di Superficie Territoriale(Its) = 0,90 slu/superficie territoriale dato prescrittivo;
- Rapporto di copertura (Rc) = 0,45 mq/mq;
- Piani max 2;
- H max o non superiore a quella degli edifici adiacenti;
- Distanze minime dai confini dalle aree pubbliche = ml. 0
- Possibilità di ricostituzione e completamento della morfologia storica mediante l'edificazione di edifici in continuità morfologica con il tessuto d'impianto circostante a filo strada, previa demolizione del fabbricato esistente, im quanto difforme dalle regole d'impianto storico, nel rispetto dei seguenti parametri:
- profondità massima del corpo di fabbrica non superiore a ml. 13,00 in riferimento alla tipologia dei fabbricati adiacenti;
- tipologia dei fabbricati d'impianto storico dell'abitato di Marina;
- distanza dai confini e dai fabbricati: in aderenza ai fabbricati adiacenti;
- caratteri architettonici congrui con l'edificato d'impianto circostante.
- In deroga ai parametri prescrittivi della scheda norma e fermo restando la Sul massima prevista è inoltre consentito, in alternativa, il mantenimento del manufatto esistente con la possibilità di sopraelevazione di un solo piano del fabbricato esistente purchè sia rispettata la distanza minima di ml. 10 dai fabbricati.

PREZZO DI STIMA: € 265.000,00 (Euro duecento sessanta cinquemila/00).

Tutto quanto forma oggetto del presente bando viene venduto, a corpo e non a misura, come "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto esistente, con le relative accessioni e pertinenze, diritti, ragioni, azioni, vincoli e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti esistenti e/o imposti dalle vigenti Leggi.

ART. 2 MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

L'offerta dovrà essere presentata, compilando l'apposita "domanda di partecipazione" allegata al presente bando (*allegato A*) sulla quale dovranno essere apposte le necessarie marche da bollo da €. 16,00 ciascuna (Euro sedici/00).

In tale domanda dovranno essere indicati:

- 1- per le persone fisiche, il nome ed il cognome, il luogo e la data di nascita, la residenza, ed il codice fiscale dell'offerente e, per le persone giuridiche o enti, la ragione/denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, nonché le generalità del legale rappresentante o di chi sottoscrive l'offerta, nonché la giustificazione dei poteri di firma. In tutti i casi, ove si tratti di procuratore speciale, dovrà altresì essere allegata l'originale o la copia conforme all'originale della procura in forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata. I soggetti di cui sopra possono partecipare (e quindi presentare offerte) anche in forma congiunta, in tal caso i concorrenti si intendono comunque obbligati in solido, ai sensi dell'art. 1292 del c.c.
- 2- dichiarazione avente valore sia di dichiarazione di scienza e di volontà che di autocertificazione, ai sensi del D.P.R. 445/2000, con cui l'offerente dichiara:
 - di non essere interdetto, inabilitato o fallito o sottoposto ad altra procedura concorsuale e che a suo carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati;
 - di non aver riportato a suo carico condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
 - in caso di impresa, che l'impresa che rappresenta è in regola con gli obblighi di cui alla legge 12.3.1999 n.68 che disciplina il diritto al lavoro dei disabili ovvero che l'impresa non è soggetta agli obblighi di cui alla suddetta legge;
 - di non trovarsi (personalmente o l'impresa o la persona che rappresenta) nelle cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dall'art. 67 del d. lgs. 159/2011
 - di aver preso visione del presente bando, del vigente Regolamento per la gestione del Patrimonio Immobiliare del Comune di Pisa ed in particolare degli artt. 41, 42, 43, 44, 45, 46, 48 e 49, approvato con deliberazione n. 85 del Consiglio Comunale in data 07.12.2006 e modificato con delibera del Consiglio Comunale n.39 del 20.7.2010 e di conoscerne ed accettarne incondizionatamente il contenuto senza condizionamenti o riserve;
 - di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia, urbanistica e di accettare tale stato di fatto e di diritto, esonerando il Comune di Pisa da qualsivoglia responsabilità al riguardo;
 - di assumere a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che anche solo parzialmente sia riconducibile allo stato o situazione di cui sopra;
 - di non essere debitore nei confronti del Comune di Pisa di somme di denaro a qualsiasi titolo;
 - di non avere controversie in corso davanti a qualsiasi autorità giudiziaria contro il Comune di Pisa alla data di pubblicazione del presente bando;

In caso di partecipazione/offerta congiunta i requisiti sopra elencati dovranno essere posseduti singolarmente da tutti i soggetti partecipanti/offerenti e ognuno di essi separatamente dovrà rendere la predetta dichiarazione.

Devono essere allegati alla domanda di partecipazione:

- a. copia fotostatica non autenticata di un valido documento di identità del sottoscrittore.
- b. eventuale originale o copia conforme all'originale della procura
- c. ricevuta attestante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale di € 13.250,00 (Euro tredicimiladuecentocinquanta/00) con le modalità di cui al successivo art.4.

Inoltre deve essere compilato il modello "offerta economica" che si allega al presente bando (**allegato B**) con indicazione:

- delle generalità dell'offerente;
- dell'importo offerto, espresso in cifre ed in lettere, tenendo presente che nel caso di discordanza prevarrà quello più vantaggioso per il Comune di Pisa;
- del recapito dell'offerente (indirizzo, numero di telefono e, possibilmente, numero di fax e indirizzo e-mail) ai fini delle comunicazioni inerenti la procedura dell'asta, nonché il codice IBAN del conto corrente dell'offerente per consentire l'eventuale restituzione della cauzione prestata secondo le modalità previste dall'articolo 3 del presente bando.

L'offerta economica, a pena di esclusione, dovrà essere debitamente sottoscritta dall'offerente o dal procuratore speciale ovvero, nel caso in cui questi sia persona giuridica, dal suo legale rappresentante. Essa dovrà essere introdotta in una busta chiusa, controfirmata sui lembi di chiusura, che, a sua volta, dovrà essere inserita in un plico insieme alla domanda di partecipazione ed ai relativi allegati.

Il plico dovrà inoltre essere, a sua volta chiuso e controfirmato sui lembi.

Il plico deve essere indirizzato a: COMUNE di PISA – DIREZIONE PATRIMONIO, SPORT, PREVENZIONE E PROTEZIONE, DATORE DI LAVORO – via san Martino,108 – piano 1° - 56125 Pisa e deve riportare all'esterno la dicitura **“offerta per l'asta pubblica del giorno 20 LUGLIO 2017 per la vendita dell'immobile posto in Marina di Pisa, Via Ciurini n.31”**.

Il plico deve pervenire, A PENA DI ESCLUSIONE, all'Archivio del Comune di Pisa **entro e non oltre le ore 12.30 del giorno 19 LUGLIO 2017**, mediante consegna a mano ovvero avvalendosi del servizio postale. Faranno fede ESCLUSIVAMENTE il timbro della data di ricevimento e l'orario posti dall'Archivio del Comune di Pisa all'atto del ricevimento, anche nel caso in cui il plico sia oggetto di raccomandata con avviso di ricevimento. A maggior chiarimento si specifica che non farà fede in alcun caso il timbro di spedizione.

Resta pertanto inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente e nessuna eccezione potrà essere sollevata se, per qualsiasi motivo, il plico non dovesse giungere a destinazione entro il termine e l'orario sopra indicati.

Le offerte pervenute successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenute valide (neppure se presentate o pervenute il giorno dell'apertura dei plichi) ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all'asta.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 e segg. del Cod. Civ.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altre offerte proprie o di altri. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità ed esclusione dalla gara, cancellazioni, aggiunte, correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

Le offerte economiche potranno essere presentate per un importo pari o superiore al prezzo a base d'asta.

Non potranno essere presentate offerte che prevedano un ribasso sul prezzo a base d'asta. In caso di offerte a ribasso le stesse saranno escluse.

All'aggiudicazione si potrà addivenire anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida.

ART. 3

DEPOSITO CAUZIONALE A GARANZIA DELLA SERIETA' DELL'OFFERTA

Ogni concorrente dovrà costituire una cauzione dell'importo di € 13.250,00 (Euro tredicimiladuecentocinquanta/00), corrispondente al 5% (cinque per cento) del prezzo di stima mediante versamento della suddetta somma al Tesoriere del Comune di Pisa con assegno circolare non trasferibile intestato al Tesoriere del Comune di Pisa riportando la causale “Deposito cauzionale per asta immobile Via Ciurini n. 31”. Non sono ammesse polizze assicurative, né fidejussioni bancarie.

L'ammontare della cauzione prestata dai soggetti non aggiudicatari verrà restituita agli stessi entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione definitiva, salvo quanto previsto nel successivo art. 4, mentre l'ammontare di quella prestata dal soggetto aggiudicatario definitivo verrà imputato a titolo di acconto prezzo nel contratto di compravendita di cui al successivo art.6. In entrambi i casi le cauzioni verranno restituite o imputate nell'ammontare pari a quello corrisposto, senza il riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese.

ART. 4

MODALITA' DI GARA E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

Il criterio di aggiudicazione è quello dell'offerta più alta.

Il Presidente della Commissione, nominata ai sensi dell'art. 44 del Regolamento per la Gestione del Patrimonio, alle ore 10,00 del giorno 20 LUGLIO 2017 presso il Palazzo Comunale, Pisa, piazza XX Settembre - Palazzo Gambacorti, Sala di Giunta 2^a piano, aprirà i plichi pervenuti e contenenti le offerte di gara, verificando la completezza e la conformità alle disposizioni del presente bando della domanda di partecipazione, della cauzione, dell'offerta economica e di tutti i documenti, ferma restando in ogni caso la facoltà per il Presidente di richiedere agli offerenti eventualmente presenti in sede di gara chiarimenti,

documenti e certificazioni integrative nei limiti della tutela dell'interesse pubblico e della par condicio dei concorrenti.

Non appena concluse le operazioni di apertura dei plichi e delle buste contenenti le offerte segrete, sarà redatta la graduatoria delle offerte valide, tenuto esclusivamente conto dell'ammontare delle offerte economiche formulate.

Il Presidente della Commissione comunica tempestivamente l'aggiudicazione provvisoria all'aggiudicatario provvisorio, il quale, entro il termine essenziale nell'interesse del Comune di Pisa di 10 (dieci) giorni dalla comunicazione stessa, dovrà corrispondere un'ulteriore cauzione dell'importo pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, mediante versamento della suddetta somma presso la Tesoreria Comunale con assegno circolare non trasferibile intestato al Tesoriere del Comune di Pisa con la seguente causale "Cauzione per acquisto immobile Via Ciurini n. 31". Non sono ammesse polizze assicurative, né fidejussioni bancarie.

Il mancato o intempestivo versamento dell'ulteriore cauzione produrrà la decadenza dall'aggiudicazione. La cauzione pari al 5% del prezzo di stima e quella, eventualmente versata in ritardo, pari al 15% del prezzo di aggiudicazione verranno comunque incamerate dall'Amministrazione, fermo restando la richiesta di ulteriori e maggiori danni.

In caso di inadempimento dell'aggiudicatario provvisorio agli obblighi sopra previsti, si procederà all'aggiudicazione mediante scorrimento della graduatoria delle offerte di gara validamente presentate.

Dello svolgimento e dell'esito della gara viene redatto dal Segretario verbalizzante apposito verbale, ai sensi dell'art. 45 del citato Regolamento per la Gestione del Patrimonio.

ART. 5 AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

A seguito delle operazioni di cui ai precedenti articoli, il dirigente competente, con propria determinazione, procederà all'aggiudicazione definitiva non appena compiute le verifiche ritenute opportune, così come previsto dall'art. 46 del citato Regolamento per la Gestione del Patrimonio, assegnando nella stessa un termine per la presentazione dei documenti necessari alla stipula del contratto di cui al successivo art 6.

ART. 6 STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

La stipulazione del contratto di compravendita avverrà entro 30 giorni dall'adozione della determina di aggiudicazione definitiva di cui al precedente art.5, con atto ai rogiti del Segretario Generale del Comune di Pisa. A tale fine l'aggiudicatario dovrà presentare, prima del termine suindicato e comunque entro il termine stabilito dal Dirigente nella determinazione di aggiudicazione definitiva, la documentazione eventualmente necessaria alla stipulazione del contratto. In caso di inadempienza si applica l'art. 46, commi 2 e 3, del Regolamento per la Gestione del Patrimonio.

Si dà atto che le somme versate a titolo di deposito cauzionale a garanzia della serietà dell'offerta a norma del precedente art.3 e a titolo di cauzione per l'acquisto a norma del precedente art.4 del presente bando saranno imputate nel contratto di compravendita a mero titolo di acconto prezzo e non di caparra confirmatoria.

ART. 7 MODALITA' DI PAGAMENTO

Il prezzo di acquisto, al netto dell'acconto prezzo come meglio specificato nel precedente art.6, dovrà essere corrisposto, in un'unica soluzione, all'atto della stipula del contratto di compravendita con il Comune di Pisa, mediante versamento alla Tesoreria Comunale, con assegno circolare non trasferibile intestato al Tesoriere del Comune di Pisa.

L'aggiudicatario è, inoltre, tenuto a corrispondere, al momento della stipula del contratto di compravendita, un importo corrispondente a quello delle spese dell'atto di trasferimento (ivi compresi i diritti di rogito), che saranno appositamente quantificate dall'Ufficio competente, nonché le spese e le imposte comunque dovute ai sensi di Legge.

**ART. 8
ALLEGATI**

Gli allegati costituiscono a tutti gli effetti parte integrante del presente bando di gara e sono i seguenti:

- A – Modulo Domanda di partecipazione
- B – Modulo Offerta economica
- C – Attestato di certificazione energetica Energetica - AC.E.
- D – Pianta del fabbricato
- E – Relazione descrittiva

**ART. 9
INFORMATIVA EX D.L.GS. N. 196/2003**

Il concorrente, con la partecipazione, consente il trattamento dei propri dati, anche personali, ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 per tutte le esigenze procedurali.

Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto del citato provvedimento legislativo e la diffusione degli stessi sarà effettuata esclusivamente ai fini della pubblicazione delle graduatorie.

**ART. 10
DISPOSIZIONI FINALI**

Gli interessati possono richiedere informazioni sul bene oggetto del presente bando, prendere visione della documentazione tecnica relativa, previo appuntamento, presso la Direzione Patrimonio, Sport, Prevenzione e Protezione, Datore di Lavoro, Pisa, via San Martino 108, piano primo, (tel. 050 910469-254-), dal lunedì al venerdì con orario 9,00-12,00.

Eventuali sopralluoghi potranno essere effettuati previo appuntamento al n. tel. 050 910254 – email: g.ferri@comune.pisa.it (rif.: Ing. Gabriele Ferri)/ patrimonio@comune.pisa.it

Ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii. si informa che il Responsabile del Procedimento in oggetto è dott. Giuseppe Bacciardi – Direzione PATRIMONIO, SPORT, PREVENZIONE E PROTEZIONE, DATORE DI LAVORO– via San Martino,108, piano 1° - tel. 050 910530 e mail: g.bacciardi @comune.pisa.it.

Copia del presente bando ed i relativi allegati, sarà pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Pisa e sul sito internet del Comune di Pisa al seguente indirizzo: <http://www.comune.pisa.it/it/bandi/>

Il Comune di Pisa si riserva, comunque, in ogni momento della procedura e fino alla stipula del contratto - per motivate ragioni di pubblico interesse - la facoltà di sospendere e/o di non dare ulteriore corso agli atti della procedura di gara e all'aggiudicazione, senza che gli offerenti o l'aggiudicatario possano avanzare alcuna pretesa, fermo restando l'obbligo alla restituzione delle cauzioni conformemente a quanto disposto nel presente Bando. Gli offerenti non potranno altresì avanzare alcuna pretesa nei confronti del Comune di Pisa per mancato guadagno e/o per costi sostenuti per la presentazione dell'Offerta.

IL DIRIGENTE della DIREZIONE
**DIREZIONE PATRIMONIO, SPORT, PREVENZIONE
E PROTEZIONE, DATORE DI LAVORO**
Dott. Giuseppe Bacciardi