



COMUNE DI PISA

DIREZIONE EDILIZIA PUBBLICA - PATRIMONIO

BANDO INTEGRALE DI VENDITA IMMOBILIARE

IL DIRIGENTE

Visto il provvedimento del Sindaco 27 del 17.4.2015 con cui è stato conferito al sottoscritto l'incarico di dirigente della Direzione Edilizia Pubblica- Patrimonio;

Vista la deliberazione del C.C. n° 17 del 07.05.2015, immediatamente esecutiva, con cui è stata approvata l'integrazione del piano straordinario di dismissioni immobiliari di cui alla deliberazione di C.C. n.71 del 23.12.2014;

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;

Vista la Determinazione DD14 n. 625/2015;

RENDE NOTO

che il giorno **23 GIUGNO 2015, 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 denominato "Palazzo ex Telecom" posto in Pisa, Piazza dei Facchini, n.16.**

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 Pisa, Piazza dei Facchini n°16. Esso è censito al Catasto Fabbricati di Pisa nel Foglio di mappa 124, particella 771 subalterni 2 (Categ. area urbana, cons. mq 236, priva di rendita), 3 (Categ. B/4, cons. mc 13824, R.C. = € 35697,44), 4 (Categ. C/6, cons. mq 217, R.C. = € 560,35) e 5 (categ. C/6, cons. mq 209, R.C. = € 539,70).

Il bene si sviluppa su 4 livelli (tre fuori terra e uno seminterrato) ed ha una pianta a forma di "L". E' realizzato mediante una struttura portante intelaiata di travi e pilastri in calcestruzzo armato, con tamponature in blocchi di laterizio intonacate con rivestimento in bozze di pietra bugnate per le colonne del loggiato posto al piano terreno. Gli infissi sono in metallo con tapparelle in PVC.

L'immobile è stato oggetto d'importanti interventi di ristrutturazione nel recente passato (immediatamente dopo l'acquisto da parte del Comune di Pisa) per adeguarlo alle necessità richieste dagli uffici che vi dovevano essere collocati. Grande importanza è rivestita dalla presenza di due ampie autorimesse con apertura basculante

motorizzata e telecomandata capaci di ospitare almeno 14 vetture. Al piano terra trovano posto locali tecnici e la cabina di trasformazione, oltre ad alcuni ambienti ad uso archivio e/o ripostiglio. Sono presenti due scale (una posta in zona baricentrica e una ad un'estremità) in maniera da garantire una agevole evacuazione in caso di emergenza. Dal punto di vista impiantistico l'immobile è dotato di ascensore, impianto di riscaldamento con caldaia a condensazione e impianto di raffrescamento a pompa di calore. Sono presenti anche i rilevatori di fumo in ogni stanza che vengono regolarmente controllati e revisionati.

Esso risulta quindi suddiviso internamente mediante tramezzature in cartongesso, che consentono una grande flessibilità nel caso di eventuali adeguamenti.

Dalle planimetrie si sono ricavate le seguenti consistenze:

Livello	Destinazione	Superficie (mq)
Piano Interrato	Locali accessori	564
Piano Interrato	Autorimessa	428
Piano Terra	Area Urbana	236
Piano Terra	Loggiato	165
Piano Rialzato	Uffici	979
Piano Primo	Uffici	1065
Piano Secondo	Uffici	636
Piano Secondo	Terrazza	509

Per l'immobile in oggetto l'Arch. Marco Guerrazzi ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) che si allega alla lettera "D" dal quale si evince un I.P.E.(Epgl) pari a 24,19 kWh/mc anno che porta il fabbricato a rientrare nella classe "F".

Per quanto concerne la destinazione urbanistica del fabbricato si rimanda al relativo certificato redatto dalla direzione competente in data 25/11/2014 Prot. 78483 e allegato al Bando con la lettera "E".

Le piante dello stato attuale del fabbricato sono allegate con la lettera "C"

Maggiori informazioni, anche relative alle conformità impiantistiche, potranno essere ricavate direttamente dalla relazione descrittiva a firma dell'Ing. Gabriele Ferri, Funzionario della Direzione Edilizia Pubblica – Patrimonio allegata al presente sotto la lettera "F"

PREZZO DI STIMA: € 6.200.000 (euroseimilionieduecentomila/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 sotto la lettera 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;
 - ai sensi dell'art. 5 del DPR 3.6.1998 n.252, di non trovarsi (personalmente o l'impresa o la persona che rappresenta) nelle cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dall'art. 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575;
 - 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 € 310.000 (Euro trecentodiecimila/00) con le modalità di cui al successivo art.4.

Inoltre deve essere compilato il modello "offerta economica" che si allega al presente bando sub "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 Edilizia Pubblica - Patrimonio – piazza Facchini n. 16 – piano 1° - 56125 Pisa** e deve riportare all'esterno la dicitura **"offerta per l'asta pubblica del giorno 23 GIUGNO 2015 per l'alienazione immobile "Ex Telecom"**.

Il plico deve pervenire, **A PENA DI ESCLUSIONE**, all'Archivio del Comune di Pisa **entro e non oltre le ore 12.30 del giorno 22 GIUGNO 2015**, 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 di importo pari o superiore al prezzo a base d'asta.

Potranno essere presentate anche offerte che prevedano un ribasso sul prezzo a base d'asta, che l'Amministrazione si riserva di valutare, purché di importo non superiore al 20% dello stesso prezzo ai sensi dell'art 39 del vigente Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Pisa.

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 **€ 310.000,00** (Euro trecentodiecimila/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 Ex Telecom"**. Non sono ammesse polizze assicurative, né fideiussioni 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 preliminare 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 Presidente della Commissione, nominata ai sensi dell'art. 44 del Regolamento per la Gestione del Patrimonio, **alle ore 10,00 del giorno 23 GIUGNO 2015** 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 Ex Telecom**". 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 preliminare di cui al successivo art 6.

ART. 6 - STIPULA DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Si dà atto che la stipulazione del contratto definitivo di compravendita potrà avvenire solo dopo il completamento, da parte del Comune di Pisa, dell'operazione di spostamento degli uffici, servizi comunali, archivio e rimessa auto dislocati all'interno dell'immobile oggetto del presente bando, e la definizione del procedimento amministrativo di sdemanializzazione dell'area urbana denominata "Piazzetta Pasquale Piegaja" rappresentata dal *sub* 2. In virtù di quanto sopra esposto, entro 15 giorni dall'adozione della determina di aggiudicazione definitiva di cui al precedente art.6, si procederà alla stipula in favore dell'aggiudicatario definitivo, con atto ai rogiti del Segretario Generale del Comune di Pisa, di un contratto preliminare di compravendita dell'immobile oggetto di gara. 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 preliminare a mero titolo di acconto prezzo e non di caparra confirmatoria.

ART. 7 - STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA

L'atto definitivo di compravendita sarà stipulato ai rogiti del Segretario Generale del Comune di Pisa entro 30 giorni dalla data del completamento delle operazioni di spostamento degli uffici, servizi comunali, dell'archivio e dell'autorimessa e della definizione del procedimento amministrativo di sdemanializzazione dell'area urbana come previsto nel precedente art.6.

ART. 8 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. 9 ALLEGATI

Gli allegati del presente bando costituiscono a tutti gli effetti parte integrante del presente bando di gara.

ART. 10 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. 11 DISPOSIZIONI FINALI

Gli interessati possono richiedere informazioni sul bene oggetto del presente bando, prendere visione della documentazione tecnica relativa, previo appuntamento, presso la Direzione Edilizia Pubblica - Patrimonio, Pisa, piazza Facchini n. 16, piano primo, (tel. 050 910348-469-254-490-477), 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).

Ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii. si informa che il Responsabile del Procedimento in oggetto è la Dr.ssa Sandra Bertini – Direzione Edilizia Pubblica - Patrimonio– piazza Facchini n. 16, piano 1° - tel. 050 910348-469 –s.bertini@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/pageType:altri%2520bandi,id:2739>

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
EDILIZIA PUBBLICA -PATRIMONIO
Arch. Marco Guerrazzi