



**COMUNE DI PORTOFERRAIO**  
**Provincia di Livorno**  
**AREA 3**

Sede Municipale Via Garibaldi - 57037 PORTOFERRAIO - Tel. 0565/937111 - Fax 916391 - Cod. fisc. 82001370491

**ASTA PUBBLICA**  
**PER L'ALIENAZIONE DI IMMOBILI DI PROPRIETA'**  
**DEL COMUNE DI PORTOFERRAIO**

**IL DIRIGENTE AREA III**

In esecuzione della Delibera Consiglio Comunale n. 11 del 09.05.2018 con la quale è stato approvato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari triennio 2018-2020, ai sensi dell'art. 58 del D.L. n.112 del 25.06.2008, convertito con Legge n.133 del 06.08.2008.

**RENDE NOTO**

che l'Amministrazione Comunale di Portoferraio ha stabilito di procedere all'alienazione dei seguenti immobili di proprietà comunale:

- 1. Palazzo Coppedè**, edificio in parte esistente (circa 1250 mq.), in parte da ricostruire (circa 1250 mq.), situato in Portoferraio Calata Italia fg. 5 particella nn. 82.
- 2. Saponiera**, unità immobiliare residenziale in Schiopparello, fg. 14 particelle nn. 145 e 146, per una superficie lorda di mq.163 circa, con 2500 mq. di resede.
- 3. Edificio Ex Poste**, piano terra con esclusione del vano scale, posto nel centro storico di Portoferraio fg. 7 particella nn. 181.
- 4. Unità immobiliare destinata a box e ripostigli** al piano seminterrato di un edificio già di edilizia economica e popolare in Portoferraio Piazza Dante, fg. 5 particella nn. 192 sub 18.
- 5. Unità immobiliare destinata a box e ripostigli** al piano seminterrato di un edificio già di edilizia economica e popolare in Portoferraio Piazza Dante , fg. 5 particella nn. 192 sub 17.
- 6. Appartamento** al piano secondo nel palazzo denominato ex INAM ed ex casa del fascio tra Calata Mazzini e Via Guerrazzi 69 piano secondo fg. 7 particella nn. 452 Sub. 602, classificazione catastale A2 di classe 5 di 6,5 vani, consistenza riportata in visura di mq. 154.
- 7. Appartamento** al piano terzo nel palazzo denominato ex INAM ed ex casa del fascio tra Calata Mazzini e Via Guerrazzi 69 piano terzo, particella nn. 452 Sub. 603, Classificazione Catastale A2 di classe 4, consistenza riportata in visura mq. 72.
- 8. Appartamento** al piano terzo nel palazzo denominato ex INAM ed ex casa del fascio tra Calata Mazzini e Via Guerrazzi 69 piano terzo, fg. 7 particella nn. 452 sub. 604, classificazione catastale A2 di classe 4 di vani , consistenza riportata in visura mq. 83.

**9. Appartamento** al piano primo nell'edificio Porta Nuova tra Calata Mazzini e Via dell'Amore nel centro storico di Portoferraio, fg. 7 particella nn. 475 sub 3 consistenza 7,5 vani, superficie catastale 126 mq.

**10. Piano secondo dell'edificio dell'ex ospedale** civile elbano in Via V.Hugo nel centro storico di Portoferraio, fg. 7 particella nn.613, superficie 970 mq.

**11. Unità immobiliare destinata a box e ripostigli** al piano seminterrato in Piazza Virgilio , fg. 12 mappale 120.

#### **DESCRIZIONE DEI BENI**

I beni oggetto di alienazione sono descritti nelle schede relative a ciascuno di esse pubblicate sul sito internet del Comune.

#### **DESTINAZIONI D'USO DELL'IMMOBILE**

Le destinazioni di Piano Regolatore sono descritte nelle schede relative a ciascuno di esse.

#### **VINCOLO DI TUTELA ART. 10 D.LGS. 42/2004**

I vincoli di tutela se esistenti sono indicati nelle schede relative a ciascun immobile.

#### **PREZZI A BASE D'ASTA**

I prezzi a base d'asta sono i seguenti:

1. Palazzo Coppedè: **€ 1.200.000,00**
2. Saponiera, **€ 375.000,00**
3. Edificio Ex Poste piano terra (escluso vano scale e seminterrato): **€ 125.000**
4. Unità immobiliare destinata a box e ripostigli al piano seminterrato in Piazza Dante, fg.5 mappale 192 sub.18 **€ 35.000,00**
5. Unità immobiliare destinata a box e ripostigli al piano seminterrato in Piazza Dante, fg. 5 mappale 192 sub. 17 **€ 75.000,00**
6. Appartamento al piano secondo nel palazzo denominato ex INAM ed ex casa del fascio tra Calata Mazzini e Via Guerrazzi 69, fg. 7 mappale 452 sub 602 : **€ 430.000,00**
7. Appartamento al piano terzo nel palazzo denominato ex INAM ed ex casa del fascio tra Calata Mazzini e Via Guerrazzi 69, fg.7 mappale 452 sub 603 : **€ 250.000,00**
8. Appartamento al piano terzo nel palazzo denominato ex INAM ed ex casa del fascio tra Calata Mazzini e Via Guerrazzi 69, fg. 7 mappale 452 sub 604. **€ 200.000,00**
9. Appartamento al piano primo nell'edificio Porta Nuova tra Calata Mazzini e Via dell'Amore fg.7 mappale 475 sub 3: **€ 200.000,00**
10. Piano secondo dell'edificio dell'ex ospedale civile elbano in Via V.Hugo: **€ 600.000,00**

11. Unità immobiliare destinata a box e ripostigli al piano seminterrato in Piazza Virgilio , fg. 12 mappale 120 € 50.000,00

### **ONERI A CARICO DEI CONCORRENTI**

La partecipazione alla asta comporta l'integrale accettazione delle condizioni e clausole del presente avviso. Per la presentazione dell'offerta è consigliato l'utilizzo della modulistica predisposta dal Comune ed allegata al presente avviso.

**La visita dell'immobile non è obbligatoria**, se richiesta va concordata, previo appuntamento da fissarsi in tempo utile, con l'Ufficio Tecnico Area III.

**La stipulazione del contratto di vendita dovrà intervenire ENTRO TRE MESI dall'aggiudicazione definitiva**; tutte le spese propedeutiche al perfezionamento dell'atto di vendita quali spese per eventuali frazionamenti e/o accatastamenti, se necessari, spese contrattuali, spese di registrazione, di trascrizione e voltura nonché quant'altro occorra per la definizione della compravendita, imposte e tasse vigenti al momento della firma del contratto saranno sostenute dall'acquirente.

L'eventuale rifiuto dell'aggiudicatario ad intervenire alla stipulazione del contratto comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, nonché l'incameramento nelle casse comunali della cauzione provvisoria infruttifera prestata a garanzia dell'offerta.

### **SISTEMA DI AGGIUDICAZIONE**

La scelta del contraente e la successiva vendita avverranno mediante procedura del MIGLIOR PREZZO OFFERTO IN AUMENTO SUL PREZZO A BASE D'ASTA, secondo le disposizioni di cui al R.D. 23 maggio 1924 n. 827 artt. 73, lett.c) . Il prezzo potrà essere determinato anche per permuta per non oltre il 30% del valore offerto con immobili residenziali agibili assumendo come valore quello desunto dalla rendita catastale moltiplicata per 100 definita antecedentemente alla data di pubblicazione del presente bando.

**Saranno escluse le offerte che non siano corredate da tutte le dichiarazioni correttamente sottoscritte e da tutte le documentazioni richieste**

All'asta pubblica potrà partecipare chiunque vi abbia interesse e risulti in possesso della piena capacità di agire.

L'aggiudicazione avverrà anche in presenza di una sola offerta valida. Per l'alienazione dell'immobile verrà stilata apposita graduatoria degli offerenti formulata sulla base del prezzo offerto. L'immobile verrà aggiudicato al richiedente, in possesso dei requisiti di cui al presente bando di gara, che ha formulato la miglior offerta.

Ai sensi dell'art. 81 comma 4) del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, possono essere fatte offerte per conto di una terza persona con riserva di nominarla, purché l'offerente stesso abbia i requisiti necessari per essere ammesso agli incanti, ed il deposito a garanzia dell'offerta sia a lui intestato.

Qualora l'operazione di compravendita venga assistita da Società di leasing, all'atto della stipulazione del contratto l'aggiudicatario dovrà intervenire quale "utilizzatore".

Gli offerenti avranno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta, qualora entro 60 giorni dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione provvisoria, non si proceda all'aggiudicazione definitiva per fatti o cause a loro non imputabili.

## **CAUZIONE PROVVISORIA**

A garanzia dell'offerta i concorrenti dovranno costituire un deposito cauzionale infruttifero, **pari al 10%** del valore a base d'asta di ciascun immobile mediante (in via alternativa):

- a) Versamento presso la Tesoreria Comunale (che rilascerà corrispondente ricevuta) di un assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Portoferraio – SERVIZIO DI TESORERIA – Monte dei Paschi di Siena – Agenzia di Portoferraio – codice IBAN IT 50 S 01030 70740 000000983392
- b) Costituzione di una fidejussione bancaria od assicurativa sottoscritta con una società primaria sul mercato “a revoca” senza il beneficio della preventiva escussione, con validità almeno fino a 180 giorni a decorrere dalla data fissata per l'asta pubblica.

La cauzione copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario.

Come sopra detto, la polizza fidejussoria o la fidejussione bancaria dovrà contenere l'espressa rinuncia del fidejussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale prevista dall'art. 1944 del C.C. nonché l'espressa rinuncia del fidejussore dei diritti e delle tutele di cui all'art. 1957

**Entro 20 giorni dalla data di comunicazione della avvenuta aggiudicazione definitiva da parte dall'Amministrazione Comunale l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento della somma pari al 20% dell'importo offerto a pena di decadenza dall'aggiudicazione. In caso di mancato pagamento da parte del richiedente, l'Amministrazione Comunale procederà all'aggiudicazione al richiedente che segue in graduatoria.**

Ai concorrenti non risultati aggiudicatari verrà, a seguito del provvedimento di aggiudicazione definitiva, disposta la restituzione della cauzione provvisoria prestata.

## **PUBBLICITA'**

Il testo integrale dell'avviso d'asta viene pubblicato all'Albo Pretorio Informatico della Comune di Portoferraio sul sito internet del Comune ([www.comune.portoferraio.li.it](http://www.comune.portoferraio.li.it)).

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di pubblicizzare ulteriormente l'esperimento dell'asta in forme e modi compatibili con lo svolgersi della procedura ad evidenza pubblica.

## **REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Possono partecipare al presente Bando persone fisiche e giuridiche in possesso dei requisiti di seguito precisati:

### **Persone fisiche**

- Che non hanno a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi dell'Art. 120 L. n. 689/81;
- Che non risultino essere state interdette, inabilitate o fallite e che non abbiano in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;

### **Persone giuridiche**

- Munita di Iscrizione al registro delle Imprese (indicare il numero e Camera di Commercio I.A.A. e il nominativo delle persone designate a rappresentare ed impegnare la società);
- I cui soci non siano stati interdetti, inabilitati o dichiarati falliti. I soci non devono avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- I cui soci non abbiano a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi dell'art. 120 L.n.689/81;
- La società interessata non si deve trovare in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata. La società non deve aver in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni.

### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

La documentazione di gara, compresa l'offerta economica redatta secondo le modalità di cui al presente avviso, dovrà essere contenuta all'interno di un plico chiuso e sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura dall'offerente o dal rappresentante legale, in caso di persona giuridica, da presentarsi in uno dei seguenti modi:

Consegna a mano, o a mezzo corriere o agenzia di recapito autorizzata, da effettuarsi presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Portoferraio, via Garibaldi n 17, negli orari d'ufficio (dal lunedì al venerdì dalle ore 8.30 alle ore 13.00 e inoltre il martedì e giovedì dalle ore 15.00 alle ore 17.00). Prova del deposito sarà fornita mediante il rilascio di timbro di arrivo su copia della lettera di accompagnamento;

Recapito mediante spedizione di raccomandata A.R. al seguente indirizzo: Comune di PORTOFERRAIO, via Garibaldi n.17 - 57037 PORTOFERRAIO;

Il plico dovrà pervenire in ogni caso presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Portoferraio **entro e non oltre le ore 12.00 del 29 giugno 2018**, termine perentorio per le consegne a mano o a mezzo corriere e agenzia di recapito, mentre entro la stessa ora e data presso il deposito dell'Ufficio Postale accettante per le offerte inviate tramite Raccomandata A/R.

L'Amministrazione Comunale è esente da responsabilità per il mancato o ritardato recapito del plico, qualunque sia la causa che lo ha determinato.

Sul plico dovranno essere riportate, ben leggibili, le generalità e l'indirizzo del mittente ed inoltre la dicitura "NON APRIRE - ASTA PUBBLICA PER ALIENAZIONE IMMOBILE..... (riportare la denominazione dell'immobile).

### **DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE**

Nel plico, da presentare con le modalità indicate al punto precedente, dovranno essere contenute due buste sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, contraddistinte come segue:

- BUSTA n.1 *Documentazione Amministrativa*
- BUSTA n.2 *Offerta economica*

La BUSTA n. 1 *Documentazione amministrativa* dovrà contenere **esclusivamente:**

- A.** Istanza di partecipazione alla gara redatta su **MODELLO 1**;
- B.** Ricevuta e/o documentazione originale comprovante l'eseguito deposito della cauzione provvisoria prestata a garanzia dell'offerta presentata con le modalità indicate nel Bando;
- C.** Dichiarazione relativa al possesso dei requisiti, sostitutiva ai sensi degli art.46 e 47 D.P.R. n.445/2000 corredata da fotocopia del documento di identità, redatta utilizzando:
  - **MODELLO n.2** per il rappresentante legale/persona fisica
  - **MODELLO n.2/A** per soggetti diversi da quello del rappresentante legale

L'offerente dovrà dichiarare l'accettazione incondizionata del contenuto del presente Bando di gara. L'omessa dichiarazione comporterà implicito assenso.

La **BUSTA n. 2: Offerta economica** dovrà contenere **esclusivamente:**

l'offerta redatta su **MODELLO n.3**, indicante il **PREZZO OFFERTO** in aumento rispetto a quello posto a base d'asta, indicato in EURO ed espresso in cifre ed in lettere.

L'offerta dovrà essere datata e sottoscritta in modo chiaro e leggibile dal concorrente.

Non sono ammesse offerte di importo in ribasso, né offerte parziali e/o condizionate.

Sono vietate abrasioni e correzioni salvo che queste ultime siano chiaramente confermate con postilla approvata e sottoscritta.

In caso di discordanza tra il prezzo in cifra ed il prezzo in lettere indicato nell'offerta, verrà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Amministrazione Comunale.

### **ESPLETAMENTO DELLA GARA E DISPOSIZIONI VARIE**

L'incanto avrà luogo nella sede del Comune **in seduta aperta al pubblico, che sarà comunicato con avviso su sito web del Comune con almeno 5 giorni di anticipo.**

In caso di parità tra due o più concorrenti, i medesimi saranno immediatamente invitati a presentare un'ulteriore offerta economica in libero aumento che, in busta chiusa e sigillata, dovrà pervenire al Comune di Portoferraio entro le ore 12.00 del primo lunedì successivo a quello dello svolgimento della gara, con l'intesa che alle ore 10.00 del giorno seguente si procederà – in seduta pubblica – all'apertura delle offerte segrete in aumento, nonché all'aggiudicazione provvisoria in favore del concorrente che avrà offerto il maggior prezzo.

In caso di ulteriore parità si procederà come sopra ad oltranza.

Ai concorrenti non risultati aggiudicatari verrà – con provvedimento di aggiudicazione definitiva – disposta la restituzione della cauzione provvisoria prestata.

Di tutto quanto sopra verrà redatto apposito verbale secondo quanto previsto dalla vigente normativa.

Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida.

L'aggiudicazione diviene definitiva solo a seguito di determinazione dirigenziale, previo accertamento di requisiti dichiarati in sede di offerta e di quelli necessari per contrattare con la Pubblica Amministrazione.

In caso di esclusione così come di rinuncia del primo offerente, l'Amministrazione si riserva la insindacabile facoltà di avviare la procedura per l'aggiudicazione del bene al concorrente che abbia fatto la seconda offerta valida e così via sino all'esaurimento della graduatoria.

### **AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA E STIPULAZIONE DEL CONTRATTO**

L'aggiudicazione provvisoria vincola immediatamente l'aggiudicatario, mentre per il Comune di Portoferraio sarà vincolante l'aggiudicazione definitiva.

Con la comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva sarà altresì indicata la data entro la quale dovrà intervenire la stipulazione del contratto, con contestuale pagamento del prezzo di acquisto, ridotto di quanto eventualmente già anticipato.

**Il totale pagamento del prezzo di acquisto da parte dell'aggiudicatario dovrà avvenire prima dell'atto notarile di compravendita.**

Qualora per fatto imputabile all'aggiudicatario, la stipulazione del contratto ed il versamento del prezzo non intervengano entro il termine comunicato dall'Amministrazione Comunale, l'aggiudicazione sarà revocata e verrà incamerato il deposito cauzionale con riserva di chiedere ogni ed eventuale maggior danno.

### **CONSEGNA DEL BENE**

La consegna del bene immobile di cui al presente Bando di Gara avverrà contestualmente alla stipulazione dell'atto notarile di compravendita.

### **VISIONE DELLA DOCUMENTAZIONE DI GARA**

Il testo integrale del Bando di Gara e degli allegati nonché la documentazione tecnica completa può essere consultata e scaricata direttamente sul sito del Comune di Portoferraio all'indirizzo [www.comune.portoferraio.li.it](http://www.comune.portoferraio.li.it) nella sezione "Amministrazione trasparente – Beni Immobili e gestione del Patrimonio – Patrimonio Immobiliare"

Il Responsabile Unico del Procedimento è l'Arch. Mauro Parigi Tel. 0565-937242.

Portoferraio, lì 29/05/ 2018

firmato  
Il Dirigente Area III  
(Arch. Mauro Parigi)