



# **Comune di Fiano Romano**

**(Provincia di Roma)**

Piazza G. Matteotti, 2 – Fiano Romano (RM) cap 00065

Tel. 0765.4071 Fax 0765.480385

## **Bando asta pubblica**

Vista la delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 29 febbraio 2008 recante “*Approvazione definitiva P.U.A. in zona D2 - Località Fontanella del Solco – Autorizzazione alla stipula della convenzione*”

Vista la delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 20 febbraio 2009 recante: “*Approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari – Allegato al bilancio annuale di previsione per l’esercizio finanziario 2009*” in attuazione di quanto previsto dall’articolo 58, comma 1, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112;

Vista la delibera della Giunta Comunale n. 89 del 7/5/2009, adottata in attuazione della succitata delibera del Consiglio comunale n. 3/2009;

### **SI RENDE NOTO CHE**

il giorno ventisette del mese di maggio alle ore 12,00, presso la sede Municipale in Piazza Matteotti n. 2 Fiano Romano, avrà luogo un’asta pubblica per la cessione dei diritti edificatori di aree ricadenti in zona D2 ossia “zone artigianali di nuovi impianti”.

### **1. OGGETTO DELL’ALIENAZIONE**

L’oggetto dell’alienazione è costituito dai diritti edificatori per una percentuale pari a 1,39458 del totale, giusta perizia di stima redatta dall’Ufficio Tecnico Comunale, attribuiti ai seguenti terreni:

- Aree distinte al Catasto Terreni del Comune di Fiano, Foglio 30, particella n. 11/p e Foglio 37 Particella n. 7/p, di consistenza complessiva pari a mq 2.894, con destinazione urbanistica “D2”, ossia “zone artigianali di nuovi impianti”, ricomprese all’interno del Piano Urbanistico Attuativo.

La superficie edificatoria è pari a 1.208,33 mq.

Le aree sono interamente di proprietà del Comune di Fiano Romano.

Esse sono puntualmente descritte ed individuate catastalmente nella perizia di stima e nella documentazione (ivi compresi i relativi Certificati di destinazione urbanistica) depositata presso gli uffici comunali.

Con la cessione si consente di trasporre la totalità dei diritti edificatori del terreno di estensione comunale pari a mq 2.894 nell'ambito del medesimo P.U.A..

I diritti oggetto del presente bando sono alienati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, liberi da persone e cose, con ogni aderenza o pertinenza, usi, diritti, e servitù attive e passive, apparenti o non apparenti e con la garanzia della evizione a norma di legge.

L'amministrazione Comunale garantisce la piena proprietà del terreno e la legittima provenienza dello stesso.

## **2. FORMA E CONTENUTI ESSENZIALI DEL CONTRATTO**

Il Contratto di compravendita sarà stipulato mediante atto pubblico a rogito di un notaio scelto dal Comune.

Con il contratto di cessione sarà scisso il diritto di edificazione dal diritto di proprietà delle aree in oggetto e, precisamente, al Comune resterà la proprietà delle aree mentre al soggetto individuato in esito alla presente asta pubblica sarà trasferito il diritto di edificazione, come meglio specificato nello schema di contratto allegato al presente Bando.

Il Notaio sarà designato dall'Ente comunale.

## **3. TERMINE ED INDIRIZZO DI RECAPITO DELLE OFFERTE**

Entro le ore 12,00 del giorno 26 maggio dovrà pervenire, a pena di esclusione, al protocollo generale del Comune di Fiano Romano un plico (contenente al suo interno la busta "A" e la busta "B"), debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, integro e non trasparente, recante, oltre al mittente ed all'indirizzo del proponente la vendita, la dicitura "Asta pubblica per l'acquisto di diritti edificatori su aree con destinazione urbanistica D2 (zone artigianali di nuovi impianti)".

Fa fede il timbro di arrivo apposto sul plico dall'ufficio protocollo.

L'Amministrazione Comunale non avrà responsabilità alcuna qualora, per qualsiasi motivo, il plico medesimo non venisse recapitato in tempo utile.

Si precisa che oltre il termine predetto non sarà ritenuta valida alcuna offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva rispetto a precedente offerta già depositata.

## **4. PREZZO A BASE D'ASTA**

Il prezzo - determinato a base d'asta dalla perizia di stima redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale è di € 500.000,00 (euro cinquecentomila/00).

Saranno poste a carico dell'acquirente tutte le spese inerenti e conseguenti al procedimento di gara, nonché le spese di stipula della compravendita, tasse, registrazioni notarili o quant'altro relativo all'alienazione del bene medesimo.

L'importo esatto e le modalità di versamento saranno formalizzati all'aggiudicatario in occasione della comunicazione della data fissata per la stipula del contratto.

## **5. SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Sono ammessi a presentare offerta i seguenti soggetti:

- a) persone fisiche
- b) persone giuridiche
- c) associazioni / consorzi tra i soggetti di cui alle lettere a) e b).

I predetti soggetti non dovranno essere incorsi nelle cause di divieto a contrattare con la Pubblica Amministrazione. In particolare gli offerenti dovranno:

- non essere stati dichiarati interdetti, inabilitati, falliti, o non trovarsi in stato di liquidazione o di concordato preventivo o di altra situazione analoga e non avere in corso, a proprio carico procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;
- non avere a proprio carico condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione.

I concorrenti, inoltre, dovranno essere proprietari di un terreno con analoga destinazione urbanistica (D2) nell'ambito del medesimo P.U.A.

## **6. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA**

Il concorrente che intende partecipare alla gara, dovrà presentare un plico contenente al suo interno due buste separate, a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura:

- Busta A-Documentazione Amministrativa;
- Busta B-Offerta Economica.

Il Plico dovrà recare, all'esterno, i seguenti dati:

- la dicitura: "Asta pubblica per l'acquisto di diritti edificatori su aree con destinazione urbanistica D2 (zone artigianali di nuovi impianti)";
- l'indirizzo sub 3);
- nel caso di PERSONE FISICHE: nome e cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale, recapito telefonico ed e-mail (eventuale); nel caso di PERSONE GIURIDICHE: ragione sociale, sede legale, codice fiscale, partita I.V.A., recapito telefonico ed e-mail (eventuale);

## 6.1. CONTENUTO DELLA BUSTA “A” ( DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA)

Nella busta “A” dovrà essere inserita la seguente documentazione:

- 1) istanza di partecipazione, in bollo da € 14,62, sottoscritta dall’interessato con allegata, pena l’esclusione, fotocopia di un valido documento di riconoscimento;
- 2) deposito cauzionale di importo pari al 10% del prezzo, da costituirsi mediante:
  - a. assegno circolare non trasferibile, intestato a “al Comune di Fiano Romano”;
  - b. fideiussione bancaria o assicurativa che dovrà contenere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, il pagamento a prima e semplice richiesta del Comune di Fiano entro 15 giorni. I depositi cauzionali saranno restituiti ai non aggiudicatari o esclusi dalla gara entro 20 giorni dalla conclusione della gara, mentre quello dell’aggiudicatario sarà restituito o svincolato al momento della sottoscrizione del contratto.
- 3) dichiarazione resa ai sensi degli artt. 46, 47 e 76 del d.P.R. n. 445/2000, con la quale il concorrente dichiara quanto segue:
  - (I) (*per le persone fisiche*) nome, cognome, luogo e data di nascita, indirizzo codice fiscale; (*per gli altri soggetti*) denominazione, sede legale, codice fiscale e partita iva, nonché le generalità del legale rappresentante;
  - (II) recapito telefonico, fax, posta elettronica;
  - (III) i dati dell’eventuale iscrizione alla CCIA;
  - (IV) se agisce in rappresentanza di altri soggetti. In questo caso dovranno essere indicati tutti i dati relativi all’individuazione completa e precisa del soggetto rappresentato e dell’atto che conferisce il potere di rappresentanza;
  - (V) di non essere stato dichiarato interdetto, inabilitato, fallito, in stato di liquidazione o di concordato preventivo o di altra situazione analoga e non avere in corso, a proprio carico procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;
  - (VI) di non avere a proprio carico condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione. Tale dichiarazione andrà resa:
    - nel caso di persone fisiche: da parte della stessa persona che partecipa alla gara;
    - nel caso di impresa individuale: da parte del titolare della medesima;
    - nel caso di società in nome collettivo o in accomandita semplice: da parte di tutti i soci;
    - nel caso di società di capitali: da parte del legale rappresentante di tutti gli amministratori muniti del potere di rappresentanza;

- nel caso di consorzi tra proprietari (persona fisica e/o giuridica): da parte di ciascuno dei componenti il consorzio.
- (VII) di non trovarsi in ogni altra situazione che determini l'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione;
- (VIII) di avere preso conoscenza e di accettare espressamente ed incondizionatamente le condizioni di vendita e gli oneri a carico dell'acquirente previsti nel presente avviso d'asta e nello schema di contratto posto a base di gara;
- (IX) di essere proprietario di un terreno con analoga destinazione urbanistica (D2), posto nell'ambito del medesimo P.U.A.;
- (X) di dare atto che il volume edilizio verrà traslato unicamente nell'ambito del presente P.U.A.;
- 4) Attestazione di sopralluogo rilasciata dalla stazione appaltante (con le modalità di cui al successivo punto 8).

Tutti i partecipanti dovranno, nelle rispettive istanze di partecipazione, indicare il domicilio presso il quale desiderano che siano loro indirizzate eventuali comunicazioni con l'esatta indicazione del recapito telefonico.

## **6.2. CONTENUTO DELLA "BUSTA B-OFFERTA ECONOMICA"**

I concorrenti devono produrre, nella busta "B - Offerta Economica", sigillata e controfirmata, l'offerta economica redatta in italiano e in bollo da € 14,62 recante il prezzo complessivo offerto, in cifre e in lettere.

Nel caso di discordanza fra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, verrà ritenuto valido quello più vantaggioso per il Comune.

L'offerta dovrà recare l'espressa dichiarazione che la stessa è vincolante, valida ed irrevocabile per il periodo di 90 giorni decorrenti dalla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte e, nel caso in cui l'offerente sia dichiarato aggiudicatario, per il periodo di 90 giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione.

Non sono ammesse offerte inferiori al prezzo base indicato e/o condizionate.

Si precisa che il soggetto risultato miglior offerente è vincolato sin dal momento della presentazione dell'offerta, ma non potrà avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'Ente qualora il procedimento di vendita non si concluda.

## **7. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE**

La gara sarà svolta con il criterio delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo posto base di gara ai sensi dell'art. 73, comma 1, lettera c), del R.D. n. 827/1924.

L'aggiudicazione avverrà a favore di chi avrà offerto il massimo rialzo sul prezzo posto a base di gara.

Le offerte non possono essere inferiori al prezzo base indicato.

In caso di offerte tra loro uguali si procederà, nella stessa seduta, a norma dell'articolo 77 del R.D. 23.05.1924, n. 827.

L'aggiudicazione avverrà anche in caso di presentazione di una sola offerta valida.

## **8. SOPRALLUOGO.**

Possono presentare offerta esclusivamente i soggetti che abbiano effettuato un sopralluogo attestato da apposito verbale rilasciato dall'Ente. Le imprese interessate dovranno concordare con l'Ente Comunale (tel. 0765.4071– fax 0765.388022) la data di effettuazione del medesimo scegliendo tra le seguenti giornate: 20, 21, 22 maggio ore 11,00.

Il sopralluogo dovrà essere effettuato dalla persona fisica o, in caso di persone giuridiche, da un legale rappresentante della medesima munito di documento di riconoscimento o da un soggetto dotato di specifica competenza tecnica appositamente delegato dal legale rappresentante. Si precisa che l'eventuale delega è valida per un solo offerente. Per consentire all'Ente una celere verifica dell'avvenuto espletamento di tale adempimento, il verbale di sopralluogo di cui sopra dovrà essere inserito all'interno della busta "A - Documentazione Amministrativa".

## **9. AGGIUDICAZIONE E STIPULA DEL CONTRATTO**

La verbalizzazione dell'aggiudicazione (in caso di presenza dell'aggiudicatario all'asta) ovvero la comunicazione all'aggiudicatario dell'esito dell'Asta dovrà intendersi quale formale comunicazione dell'aggiudicazione, anche ai fini dei necessari successivi adempimenti conseguenti all'aggiudicazione.

Preliminarmente alla stipula del contratto, l'aggiudicatario dovrà produrre, in originale o in copia autenticata, l'atto di proprietà del terreno.

Il contratto di compravendita dovrà essere stipulato entro il termine essenziale, nell'interesse del Comune, di 20 giorni decorrenti dalla data di formale comunicazione dell'aggiudicazione; in caso di mancato rispetto di tale termine per colpa dell'aggiudicatario, si provvederà al definitivo incameramento del deposito cauzionale.

## 10. DISPOSIZIONI VARIE

- a) Nel caso in cui l'aggiudicatario non rispetti gli obblighi e le condizioni di cui al presente bando o non addivenga alla definizione del contratto di compravendita, lo stesso decadrà dall'aggiudicazione e si procederà all'incameramento del deposito cauzionale, ferma restando ogni eventuale altra azione di risarcimento danni da parte del Comune. In tal caso, l'Amministrazione si riserva la facoltà di proporre agli offerenti che seguono in graduatoria la definizione del contratto oppure di indire una nuova asta.
- b) L'offerta non è mai vincolante per l'Amministrazione che, con provvedimento motivato, può sospendere o non effettuare l'asta ovvero, dopo l'effettuazione della stessa, annullare la procedura e/o non procedere all'aggiudicazione, senza che i partecipanti possano vantare diritti e indennità di qualsiasi genere. In tal caso, fatto salvo quanto sopra descritto, le somme versate a titolo di cauzione, verranno restituite.
- c) In ottemperanza alle disposizioni di cui al D. Lgs. 30.6.2003, n. 196, i dati raccolti saranno utilizzati ai fini dell'espletamento della gara. Ai sensi di legge si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a laicità e correttezza, nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza. Il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura. La sottoscrizione della domanda di partecipazione vale come consenso al trattamento dei dati ai sensi del D.Lgs. 30.06.2003, n. 196. In ogni momento potranno essere esercitati i diritti riconosciuti all'interessato ai sensi dell'art. 7 e seguenti del Decreto Legislativo 30.06.2003, n. 196.
- d) Ai sensi della Legge n. 241/1990, il Responsabile del procedimento è il Sig. Gucciardo Raimondo, tel. 0765.407216, fax 0765.388022, e-mail: [patrimonio@comune.fianoromano.rm.it](mailto:patrimonio@comune.fianoromano.rm.it)
- e) La documentazione relativa alla gara può essere richiesta e ritirata presso L'Ufficio Patrimonio. La documentazione e' disponibile altresì sul sito internet: [www.comune.fianoromano.rm.it](http://www.comune.fianoromano.rm.it);

Fiano Romano, li 11 maggio 2009

Il Responsabile del Servizio Finanziario e Patrimonio  
Dott. Fraticelli Francesco