

**COMUNE DI AREZZO**  
**SERVIZIO GARE E PATRIMONIO**  
**UFFICIO GESTIONE DEL PATRIMONIO**  
**AVVISO D'ASTA PUBBLICA**

**ad unico incanto ed offerte segrete in rialzo sul prezzo a base d'asta  
per la vendita di un immobile di proprietà comunale**

**COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO PALAZZO  
CARBONATI - VIA DEGLI ALBERGOTTI NN. 6,8,10,12**

**IL DIRETTORE DELL'UFFICIO**

in esecuzione della deliberazione C.C. n 119/2013 del provvedimento n. 2446/2014 e secondo quanto disposto dal vigente Regolamento comunale sulle procedure di alienazione dei beni immobili

**RENDE NOTO CHE**

il giorno **11 NOVEMBRE 2014 a partire dalle ore 11.00** presso la sede dell'Ufficio Gestione del Patrimonio del Comune di Arezzo, ubicato in Arezzo, Piazza della Libertà n.1, avrà luogo l'asta pubblica con aggiudicazione definitiva ad unico incanto per la vendita al miglior offerente del seguente bene immobile di proprietà comunale:

**COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO PALAZZO  
CARBONATI- VIA DEGLI ALBERGOTTI NN. 6,8,10,12.**

**Prezzo a base d'asta pari a € 1.990.000,00 (unmilionenovecentonovantamila)**

Trattasi di complesso immobiliare di valore storico artistico, posto in Arezzo - Via degli Albergotti con ingresso dai civici nn. 6, 8, 10 e 12, confinante a nord con via degli Albergotti, a sud con con residua proprietà comunale e privati, ad est con Demanio Pubblico dello Stato - Ramo Artistico Storico Archeologico Etnografico ad ovest con proprietà Comunale e privati, salvo se altri.

Il complesso suddetto è costituito dalle seguenti n. 3 unità immobiliari:

- un fabbricato principale disposto su cinque livelli con accessi plurimi da Via Albergotti e dal resede di pertinenza del complesso immobiliare,
- 
- un fabbricato secondario disposto su due piani posto nel lato sud denominato "Ex casa del custode",
- un resede di ampie dimensioni posto tra i due edifici e su cui insiste attualmente una piccola tettoia.

Le suddette unità risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, Sezione Valdarno, Foglio 173, **particella 132 (fabbricato principale)** di ca mc 5230, **particella 282 (resede)** di superficie complessiva di ca mq 792 su cui insiste una piccola tettoia e un piccolo magazzino e **particella 283 (Ex casa custode)** di ca mc 670, di cui si riportano gli ulteriori dati catastali nella tabella sotto riportata:

Tipo immobile	Part..	Zona censuaria	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
Fabbricato principale	132	1	B/4	3	5230 mc	€11.074,37	S-T-1-2-3
Resede	282	1	C/2	7	45 mq	€ 158,04	T
Ex casa custode	283	1	B/4	3	670 mc	€ 1.418,70	T - 1

- il fabbricato principale di forma quadrangolare è disposto su cinque livelli (piano interrato, piano terra, piano primo, piano secondo e parte del sottotetto); il piano interrato è raggiungibile tramite scala a più rampe che parte dal vano scala a piano terra, i vani a piano terra hanno accesso da Via Albergotti e dal resede posto nel retro del fabbricato; a destra dell'ingresso a piano terra è presente un ampio vano utilizzato come archivio con accesso diretto anche dalla strada, nello spazio antistante al porticato è presente una fontana,
- l'immobile denominato "Ex casa del custode" è un piccolo fabbricato posto a margine del resede disposto su due piani (piano terra e primo) che risulta inagibile per la quasi totalità;
- il resede è costituito da un terreno posto tra i due fabbricati sul quale ricade una piccola tettoia avente pilastri in muratura, la copertura ha struttura in legno con sovrastante manto in laterizi;
- tutte le unità immobiliari sono di proprietà del Comune di Arezzo per la quota di 1000/1000; la consistenza riportata nelle planimetrie delle unità immobiliari, depositata presso l'Agenzia del Territorio - ufficio provinciale di Arezzo, corrisponde allo stato dei luoghi,
- l'immobile ricade nel vigente Regolamento urbanistico in zona "centro storico del capoluogo" le norme tecniche di attuazione che regolano i relativi interventi sono state approvate con delibera del CC n. 107/2013, l'unità edilizia ricade all'interno del comparto 9, isolato 31 UE n.2; gli interventi ammessi sono i seguenti:
  - fino all'approvazione del P.d.R. (Piano di Recupero) interventi fino alla categoria C;
  - interventi fino alla categoria 2/a per il volume, classificato di valore architettonico ed ambientale scarso;
  - interventi fino alla categoria B per il volume accessorio;
- le destinazioni ammissibili sono quelle previste dall'art 9 all'art. 15 del regolamento Urbanistico secondo le prescrizioni e limitazioni di cui all'art. 21 delle NTA;
- Il fabbricato principale ed il resede sono stati riconosciuti di interesse culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1° del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i con Decreto n. 317 del 10.12.2007, integrato con Decreto n. 372 del 16.09.2009, emessi dal Direttore Regionale della Soprintendenza, mentre l'ex casa del Custode non rientra tra i beni di cui all'art. 10 comma 1° del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., in quanto non presenta interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico.

**Il prezzo a base d'asta è pari a € 1.990.000,00 (unmilionenovecentonovantamila)**

### **MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE**

Chiunque abbia interesse all'acquisizione degli immobili sopra descritti dovrà presentare, **una proposta irrevocabile d'acquisto in bollo, presentata unitamente ad una copia fotostatica non autenticata di un valido documento di identità del sottoscrittore**, che potrà essere redatta utilizzando il modello allegato quale parte integrante e sostanziale al presente bando (PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO), nella quale il prezzo offerto non potrà essere uguale o inferiore al rispettivo prezzo a base d'asta previsto e che dovrà contenere:

1. **TUTTE LE DICHIARAZIONI DI CUI ALL'ALLEGATO PARTE INTEGRANTE E**

## **SOSTANZIALE DEL PRESENTE BANDO (PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO).**

Tale proposta irrevocabile di acquisto, **completa in ogni sua parte e datata, dovrà essere firmata dal dichiarante, PENA L'ESCLUSIONE.**

Nel caso in cui partecipino alla presente asta persone giuridiche (Società, Enti, ecc.) la proposta irrevocabile dovrà essere fatta e firmata dal legale Rappresentate, **PENA L'ESCLUSIONE**, ed indicare anche la sede, la ragione o denominazione sociale ed il Codice Fiscale o Partita Iva.

E' inoltre possibile che più soggetti (persone fisiche e/o giuridiche) partecipino insieme alla presente asta. In questo caso, la proposta irrevocabile dovrà essere presentata e firmata congiuntamente da tutti i partecipanti, **PENA L'ESCLUSIONE**, e quindi riportare i dati con riferimento ad ogni partecipante, indicando la percentuale di proprietà dell'immobile che ogni soggetto intende acquisire. In mancanza si presume che tali soggetti intendano acquisire la proprietà in parti uguali.

Non è ammessa la presentazione di proposte irrevocabili di acquisto per persona da nominare ("*riserva di nomina del contraente*" di cui all'art. 1401 e segg. del Cod. Civ.), mentre sono ammesse proposte irrevocabili di acquisto per procura. Le procure devono essere speciali, conferite con atto notarile (atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata da notaio) e debbono essere unite, in originale o copia autentica, alla proposta irrevocabile di acquisto.

La proposta irrevocabile di acquisto dovrà essere inserita in apposita busta chiusa, controfirmata ai lembi di chiusura.

### **2. UNO O PIÙ ASSEGNI CIRCOLARI NON TRASFERIBILI, INTESTATI AL COMUNE DI AREZZO, DELL'IMPORTO PARI AL 10% DEL PREZZO OFFERTO, A TITOLO DI DEPOSITO CAUZIONALE INFRUTTIFERO.**

La suddetta busta, contenente la proposta irrevocabile di acquisto e l'assegno circolare (o gli assegni circolari), dovrà essere inserita in una **seconda busta chiusa e controfirmata ai lembi di chiusura, indirizzata all'Ufficio gestione del Patrimonio del Comune di Arezzo, Piazza Amintore Fanfani n.1 (ex Caserma Cadorna), riportante sempre sul frontespizio:**

- l'indicazione della DENOMINAZIONE ed INDIRIZZO del MITTENTE,
- la dicitura "PROPOSTA PER L'ACQUISTO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO EX CARBONATI VIA DEGLI ALBERGOTTI 6, 8, 10 E 12;

**Il plico chiuso e sigillato** (tale da confermare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente ed escludere così qualsiasi possibilità di manomissione del contenuto) contenente la busta con la proposta irrevocabile di acquisto e l'assegno circolare (o gli assegni circolari) e indirizzato all'Ufficio Gestione del patrimonio, **dovrà pervenire all'Ufficio Archivio e Protocollo del Comune di Arezzo, Piazza Amintore Fanfani (ex Caserma Cadorna), a mezzo raccomandata A.R. o mediante diretta consegna a mano ENTRO E NON OLTRE LE ORE 13,00 DEL GIORNO 10 NOVEMBRE 2014, PENA L'ESCLUSIONE dall'asta medesima.**

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

#### **Non saranno ritenute valide:**

- le proposte di acquisto condizionate, o espresse in modo indeterminato;
- le proposte di acquisto non contenenti le dichiarazioni sopra indicate;
- le proposte di acquisto contenenti l'indicazione di un prezzo pari od inferiore a quello stabilito come base d'asta;
- le proposte di acquisto accompagnate, anziché da assegno circolare non trasferibile, quale

deposito cauzionale infruttifero, da qualsiasi altro titolo,.

## **MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE - TERMINI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO**

### **DEPOSITO CAUZIONALE E PREZZO**

L'asta si svolgerà il giorno **11 NOVEMBRE 2014 a partire dalle ore 11,00** presso la sede dell'Ufficio Gestione del Patrimonio del Comune di Arezzo posto in Arezzo – Piazza della Libertà n. 1 (sala aperta al pubblico).

Si procederà all'apertura delle buste pervenute contenenti le proposte irrevocabili di acquisto e l'assegno circolare non trasferibile (o gli assegni circolari non trasferibili).

L'aggiudicazione della vendita sarà definitiva al primo incanto a favore del migliore offerente, anche nel caso in cui vi sia un solo concorrente, purché il prezzo offerto sia superiore a quello fissato come base d'asta nel presente avviso.

Qualora l'offerta economica di più concorrenti fosse identica e costituisse anche la migliore offerta rispetto al prezzo posto a base d'asta, per procedere all'aggiudicazione verrà effettuata una nuova asta limitata ai suddetti concorrenti risultati potenziali aggiudicatari, che saranno invitati a presentare una nuova offerta in rialzo rispetto a quella già presentata.

L'invito sarà effettuato verbalmente in sede di asta pubblica, prima di dichiarare chiusa la seduta, se i potenziali aggiudicatari sono tutti presenti; in caso contrario, l'invito sarà scritto e effettuato entro e non oltre tre giorni dalla data di asta pubblica; in ogni caso il termine per presentare la nuova offerta non dovrà essere superiore a sette giorni decorrenti o dalla data dell'asta pubblica, se l'invito è verbale, o se, l'invito è scritto, dalla data di comunicazione di invito effettuata con telegramma.

L'assegno circolare (o gli assegni circolari) non trasferibile inserito nell'offerta a titolo di deposito cauzionale verrà restituito in sede d'asta, e perciò subito dopo l'apertura delle offerte, a tutti coloro che hanno partecipato e sono presenti, ma che non hanno prodotto la migliore offerta. A coloro che invece hanno partecipato, ma non sono presenti all'asta pubblica e non hanno prodotto la migliore offerta, il deposito cauzionale verrà restituito entro 15 giorni dalla conclusione della gara.

Il Comune di Arezzo comunicherà all'aggiudicatario l'approvazione della vendita entro 15 giorni dall'espletamento dell'asta mediante lettera raccomandata A.R.

Entro i successivi 45 giorni dovranno essere redatti gli atti notarili di acquisto.

Non si procederà alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita, ovvero non si presenti per la stipulazione di eventuale preliminare, nei termini, nella sede e nelle modalità comunicati; analogamente non verrà restituito al miglior offerente (nel caso in cui non sia ancora avvenuta l'approvazione della vendita) che volesse rinunciare all'aggiudicazione.

Nei casi in cui l'aggiudicatario non volesse stipulare il contratto di compravendita o, qualora il miglior offerente (nel caso non sia stata ancora approvata la vendita) volesse rinunciare all'aggiudicazione, si procederà all'aggiudicazione nei confronti del concorrente che ha presentato la seconda migliore offerta, risultata regolare quando:

- a) la differenza tra la prima e la seconda migliore offerta non è superiore al 5% nel caso di più di due offerte risultate regolari;
- b) la differenza tra la prima e la seconda migliore offerta non è superiore al 10% nel caso in cui vi siano due sole offerte risultate regolari;

Negli altri casi invece il bene non verrà aggiudicato e dovrà essere indetta nuova gara .

Ciascun aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del prezzo offerto in sede di asta aumentato del 2% per spese di istruttoria della pratica. Tale somma dovrà essere corrisposta al momento della stipula del rogito notarile, detratto l'importo già versato a titolo di deposito cauzionale infruttifero.

Qualora per difficoltà di ordine catastale non sia possibile addivenire alla stipula del rogito notarile di compravendita entro 45 giorni, si procederà alla stipula di un preliminare alla cui sottoscrizione la parte promissoria acquirente verserà, oltre al 2%, un acconto del 30 % del prezzo stabilito, a titolo di caparra confirmatoria.

Le presenti vendite sono da intendersi a corpo e non a misura.

Quanto non espressamente disciplinato nel presente bando di asta si intende regolato da quanto previsto dal vigente Regolamento comunale sulle procedure di alienazione dei beni immobili, consultabile sul sito internet del Comune di Arezzo: [www.comune.arezzo.it](http://www.comune.arezzo.it).

### **RICHIESTA INFORMAZIONI E SOPRALLUOGHI**

Copia del presente avviso d'asta può essere consultata sul sito internet del Comune di Arezzo al seguente indirizzo [www.comune.arezzo.it](http://www.comune.arezzo.it) può altresì essere ritirata presso il Servizio Gare e Patrimonio del Comune di Arezzo, ubicato in Arezzo, Piazza della Libertà n.1, oppure può essere richiesta mediante fax al numero 0575/377325. Sempre presso il medesimo Ufficio è acquisibile la documentazione citata nel presente avviso.

Eventuali sopralluoghi presso gli immobili possono essere effettuati tutti i giorni dalle ore 9,00 alle ore 13,00 previo appuntamento con l'Ufficio Gestione del Patrimonio telefonando (tutti i giorni feriali escluso il sabato dalle 9,00 alle 13,00) ai n. 0575/377371 - 0575377324. Per qualsiasi chiarimento gli interessati possono rivolgersi alla Dott.ssa Marzia Gioni al n. 0575/377373 o al Geom. Mario Meucci al n. 0575/377371.

AREZZO, 29 SETTEMBRE 2014

**IL DIRETTORE DELL'UFFICIO GESTIONE DEL PATRIMONIO**  
**Dott.ssa Marzia Gioni**

**Marca  
da bollo  
Euro 16,00**

**NB: In caso di mancata apposizione della marca da bollo, la documentazione verrà inviata per la regolarizzazione all’Agenzia delle Entrate per il pagamento dell’imposta non corrisposta e della relativa sanzione amministrativa.**

**PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO**

**PER LE PERSONE FISICHE**

Io sottoscritto ..... (cognome e nome), nato a ..... (luogo di nascita), il ..... (data di nascita), Codice Fiscale ..... e residente a ..... (Comune e Provincia), Via .....n..... (indirizzo), per l’acquisto dell’immobile di proprietà comunale denominato .....

**DICHIARO:**

**(dichiarazione resa ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n. 445)**

- 1.** di non trovarsi in alcuna delle condizioni che determinano il divieto di contrarre con con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle norme vigenti;
- 2.** di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- 3.** di non avere a proprio carico pendenze di procedimento per l’applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all’art. 6 del D.Lgs. n. 159 del 06/09/2011 o di una delle cause ostative previste dall’art. 67 del medesimo D.Lgs. (codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione).

**PER LE PERSONE GIURIDICHE**

Io sottoscritto ..... (cognome e nome), nato a ..... (luogo di nascita), il ..... (data di nascita), Codice Fiscale ..... e residente a ..... (Comune e Provincia), Via .....n..... (indirizzo),

in qualità di legale rappresentante della Società/dell’Ente:

..... con sede legale in ..... (Comune e Provincia)

Via .....n.....(indirizzo)

Codice Fiscale ..... e/o Partita IVA .....  
per l'acquisto dell'immobile di proprietà comunale denominato .....  
.....

**DICHIARO:**

**(dichiarazione resa ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n. 445)**

**1.** di essere iscritta nel Registro delle Imprese o equivalente in paesi UE (indicare il numero Camera di Commercio e Industria e Artigianato e nominativo delle persone designate a rappresentare ed impegnare la Società)

N.....

NOMINATIVI persone designate a rappresentare ed impegnare la Società

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**2.** che i soci e gli amministratori muniti di potere di rappresentanza non sono interdetti, inabilitati, falliti e non hanno in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;

**3.** che i soci e gli amministratori muniti di potere di rappresentanza non si trovano in alcuna delle condizioni che determinano il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle norme vigenti e che, nei loro confronti, non è pendente un procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 6 del D.Lgs. n. 159 del 06/09/2011 o di una delle cause ostative previste dall'art. 67 del medesimo D.Lgs. (codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione).

**4.** che la Società non si trova in stato di fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo, e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni.

**DICHIARO:**

ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, e nella consapevolezza delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. n. 445/2000, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci

**a** - 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 ed impiantistica;

**b** - di accettare tale stato di fatto e di diritto esonerando il Comune da qualsivoglia responsabilità al riguardo;

**c** - di assumere a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che, anche solo parzialmente, sia riconducibile allo stato o situazione di cui sopra;

**d** - di accettare tutte le condizioni fissate nell'avviso d'asta assoggettandosi a tutto quanto stabilito nell'avviso medesimo;

**e** - di essere stato informato dall'Ente in merito alle finalità e modalità del trattamento cui sono destinati i miei dati personali, ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni;

**f** - di approvare, ai sensi dell'art. 1341 del Cod. Civ., le seguenti condizioni:

**f1.** l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Arezzo, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;

**f2.** l'immobile verrà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova a favore del migliore offerente;

**f3.** l'aggiudicatario non può avanzare né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte del Comune di Arezzo, della facoltà insindacabile di non procedere alla vendita;

**f4.** non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita o non si presenti per la stipula di eventuale preliminare nei termini, nella sede e nelle modalità comunicate; analogamente, il deposito cauzionale non sarà restituito al migliore offerente (nel caso in cui non sia ancora avvenuta l'approvazione della vendita) che rinunciasse all'aggiudicazione;

**f5.** tutte le spese conseguenti all'aggiudicazione, comprese quelle per la stipula dell'atto, sono a carico dell'acquirente;

**f6.** l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del prezzo offerto aumentato del 2% per spese di istruttoria della pratica;

**g)** di offrire per l'acquisto dell'immobile la somma di €.....(importo in cifre) Euro..... (importo in lettere), consapevole che qualora vi fosse discordanza tra l'importo scritto in cifre e quello scritto in lettere, s'intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione comunale.

**h)** di allegare copia fotostatica non autenticata di un proprio valido documento di identità ai sensi degli artt. 38 e 47 del d.p.r n. 445/2000,

Ai fini della presente proposta si elegge il seguente domicilio (indicare sole se diverso dalla residenza/sede legale):

Via ..... Comune .....  
Provincia ..... CAP ..... Telefono .....cellulare  
..... fax .....

**Luogo e data**

**FIRMA (cognome e nome)**

\_\_\_\_\_

NB: Nel caso in cui partecipino persone giuridiche, i dati sopra indicati devono essere riferiti al Legale Rappresentante, il quale deve altresì dichiarare che agisce in qualità di Legale Rappresentante di una determinata Società o Ente, indicandone la sede, la ragione o denominazione sociale, ed il codice Fiscale e/o la Partita Iva e dovrà essere firmata dal medesimo Rappresentante, **pena l'esclusione**.

Nel caso in cui più persone fisiche e/o giuridiche partecipino insieme, i suddetti dati devono essere riportati con riferimento ad ogni partecipante, **pena l'esclusione**, indicando la percentuale di proprietà che ogni soggetto intende acquisire: in mancanza si presume che tali soggetti intendano acquisire la proprietà dell'immobile in parti uguali. La proposta irrevocabile dovrà essere inoltre fatta congiuntamente da tutti i soggetti partecipanti e dagli stessi firmata, **pena l'esclusione**. Per le persone giuridiche vale altresì quanto sopra detto.

La domanda dovrà indicare un domicilio, se diverso dalla residenza/sede legale, cui saranno trasmesse le comunicazioni relative all'asta.

**Alla proposta dovrà/dovranno essere allegata/e fotocopia/e di un valido documento di identità del/i firmatario/i)**