



SERVIZIO PATRIMONIO

AVVISO D'ASTA PUBBLICA

ad incanto ed offerte segrete in rialzo sul prezzo a base d'asta per la vendita del seguente immobile di proprietà comunale:

AREA CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA

**IN AREZZO – LOC. SAN ZENO CENSITA AL
CATASTO TERRENI SEZIONE B FOGLIO 58 PARTICELLA 399**

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 2024/121 del 19/12/2024, con cui è stato approvato il Documento Unico di Programmazione contenente il piano delle alienazioni 2025- 2027 (pag. 167 dell'allegato B – sezione operativa), nonché del provvedimento dirigenziale n. 819 dell'08/04/2025 ed in conformità a quanto previsto dal Regolamento comunale sulle procedure di alienazione dei beni immobili modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 163 del 12.09.2007.

RENDE NOTO CHE

il giorno **12/05/2025 a partire dalle ore 11:00** presso la sede del Servizio Patrimonio del Comune di Arezzo, ubicato in Arezzo, Piazza della Libertà n.1, avrà luogo l'asta pubblica con aggiudicazione definitiva ad unico incanto in prima seduta ai sensi dell'art. 13 del Regolamento comunale sulle procedure di alienazione dei beni immobili, per la vendita al miglior offerente del seguente bene immobile di proprietà comunale:

AREA CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA IN AREZZO

IN AREZZO – LOC. SAN ZENO
Prezzo a base d'asta: € 62.000,00 oltre IVA

Trattasi di area libera con destinazione nel vigente P.O. come “Area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato - Ambiti media trasformabilità - Ambiti a media trasformabilità della produzione” posta nella zona industriale “San Zeno”, l'area risulta confinante a nord con area a parcheggio, a sud, est ed ovest con proprietà private, salvo se altri.

L'area risulta essere censita al Catasto Terreni del Comune di Arezzo nella Sezione “B” Valdichiana, nel foglio 58 particella 399, come meglio dettagliato nella tabella seguente:



SERVIZIO PATRIMONIO

Tipo immobile	Part.	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
Terreno edificabile a destinazione produttiva	399	Seminativo Arborato	2	1531	€ 11,86	€ 5,14

Detta particella sarà oggetto di frazionamento, in quanto si dovrà procedere alla costituzione di servitù del più ampio contenuto in favore del Comune di Arezzo, proprietario della particella 398 su cui insiste l'acquedotto, nonché in favore di ENEL - Compartimento di Firenze, zona di Arezzo, proprietario della particella 105 su cui insiste una cabina per l'energia elettrica.

L'appezzamento di terreno risulta in piano, ha una forma trapezoidale ed è libero da recinzioni, ad eccezione per i lati confinanti con proprietà private. Tale appezzamento risulta essere di proprietà del Comune di Arezzo per la quota di 1000/1000.

L'area ricade nel vigente Piano Operativo in zona "*Ambiti media trasformabilità – Ambiti a media trasformabilità della produzione*" in combinato disposto con le norme tecniche di attuazione dello stesso che regolano i relativi interventi, approvate in data 15/04/2022 contestualmente all'efficacia del nuovo piano strutturale e del piano operativo, ai sensi dell'art. 19 comma 7 della legge regionale 65/2014.

SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO E VERIFICA DELLO STATO DEI LUOGHI

Il sopralluogo è obbligatorio. I concorrenti dovranno effettuare il sopralluogo, prima della presentazione dell'offerta, al fine di rilevarne tutte le condizioni dello stato dei luoghi anche in relazione alla costituzione del diritto reale di servitù di passaggio, in modo da poter effettuare una corretta valutazione, anche economica, degli elementi che possono aver influenza concreta sulla presentazione dell'offerta. È in ogni caso onere degli interessati quello di acquisire autonomamente tutte le necessarie informazioni sull'immobile posto in vendita.

Il sopralluogo deve essere richiesto inviando alla Amministrazione Comunale, Servizio Patrimonio, una **richiesta via mail ai tecnici del Servizio, agli indirizzi andrea.coppi@comune.arezzo.it e gabriele.capaccioli@comune.arezzo.it, nonché in copia conoscenza al Dirigente del Servizio all'indirizzo f.dellanna@comune.arezzo.it** (N.B. IL DOPPIO INDIRIZZO E' A TUTELA DEGLI INTERESSATI PER IL CASO DI ASSENZA DI UNO DEI DUE DIPENDENTI) almeno **6 giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte**, indicando i soggetti da contattare, il nominativo dell'interessato e/o del legale rappresentante del concorrente munito di apposita documentazione comprovante la sua figura, recapiti telefonici, e-mail e/o PEC e quanto altro necessario per concordare la data di effettuazione del sopralluogo che potrà essere svolto **dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 alle ore 12.00**. A seguito del sopralluogo sarà rilasciato un attestato di visita dei luoghi.



SERVIZIO PATRIMONIO

Per ogni ulteriore informazione potranno essere inoltrati quesiti a:

- Geom. Andrea Coppi (andrea.coppi@comune.arezzo.it) - informazioni tecniche;
- Dott.ssa Eleonora Parati (eleonora.parati@comune.arezzo.it) - informazioni di natura amministrativa

PREZZO A BASE D'ASTA: € 62.000,00 oltre IVA

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Chiunque abbia interesse all'acquisizione dell'area sopra descritta dovrà presentare:

1) una proposta irrevocabile d'acquisto in bollo, che potrà essere redatta utilizzando il modello allegato al presente avviso (ALL. 1), quale parte integrante e sostanziale del medesimo, nel quale il prezzo offerto non potrà essere uguale o inferiore al rispettivo prezzo a base d'asta e che dovrà contenere tutte le dichiarazioni ivi riportate

Tale proposta irrevocabile di acquisto, **completa in ogni sua parte e datata, dovrà essere sottoscritta dal dichiarante, a pena di esclusione.**

Nel caso in cui partecipino alla presente asta persone giuridiche (Società, Enti, ecc.) la proposta irrevocabile dovrà essere firmata dal Legale Rappresentante, **a pena di esclusione**, e dovrà indicare anche la sede, la ragione o denominazione sociale ed il Codice Fiscale o Partita Iva.

È 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 sottoscritta congiuntamente da tutti i partecipanti, **a pena di esclusione**, e dovrà quindi riportare i dati di 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.

2) copia fotostatica non autenticata di un valido documento di riconoscimento del sottoscrittore
3) ricevuta del bonifico bancario intestato a Comune di Arezzo-Servizio Patrimonio dell'importo complessivo pari al 10% del prezzo a base d'asta, a titolo di deposito cauzionale infruttifero (garanzia provvisoria) con codice IBAN IT95G0103014100000004866071- Monte dei Paschi di Siena - sede di Arezzo- e con causale "Deposito cauzionale per Asta Pubblica area con destinazione produttiva in Arezzo località San Zeno".

In alternativa al bonifico, l'offerente potrà produrre fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa (rilasciata da società di assicurazione autorizzata ai sensi di legge all'esercizio del ramo cauzioni) avente scadenza non inferiore a mesi dodici decorrenti dalla data della seduta pubblica di gara e intestata a "COMUNE DI AREZZO, p.zza della Libertà n. 1 - 52100 Arezzo - C.F. 00176820512. La fideiussione o polizza assicurativa dovrà contenere l'espressa condizione che il soggetto fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune entro quindici giorni, con esclusione del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 codice civile e con l'espressa rinuncia alle eccezioni di cui all'art. 1957 cod. civ, ed in particolare a quella di cui al comma 2; in tal



SERVIZIO PATRIMONIO

caso dovrà essere prodotto originale della fideiussione bancaria/polizza fideiussoria assicurativa.

La documentazione di cui sopra dovrà essere inserita in una busta chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, che dovrà recare sul frontespizio l'indicazione dell'immobile oggetto del presente avviso.

La suddetta busta dovrà essere inserita in una **seconda busta chiusa sigillata e controfirmata ai lembi di chiusura**, indirizzata al Servizio 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 di un'area con destinazione produttiva in Arezzo località San Zeno".

Il plico chiuso e sigillato contenente la busta con la proposta irrevocabile di acquisto e il deposito cauzionale, indirizzato al Servizio Patrimonio, **dovrà pervenire al Servizio Patrimonio del Comune di Arezzo c/o l'Ufficio Protocollo ubicato al piano primo di Piazza Fanfani 1, a mezzo raccomandata A.R. o mediante diretta consegna a mano ENTRO E NON OLTRE LE ORE 13:00 DEL GIORNO 09/05/2025 PENA L'ESCLUSIONE dall'asta.**

L'Ufficio Protocollo (P.zza Amintore Fanfani 1-1° piano) osserva i seguenti orari:

Lunedì/Mercoledì/Venerdì: 8:30-13:30

Martedì/Giovedì: 15:00-17:30

Sabato: chiuso

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 farà fede il timbro del Servizio Postale.

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 non accompagnate dalla garanzia provvisoria.

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE - TERMINI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO

DEPOSITO CAUZIONALE E PREZZO

L'asta si svolgerà in prima seduta pubblica il **giorno 12/05/2025 a partire dalle ore 11:00** presso la sede del Servizio Patrimonio del Comune di Arezzo posto in Arezzo – Piazza della Libertà n. 1.

Si procederà all'apertura delle buste pervenute contenenti le proposte irrevocabili di acquisto e il



SERVIZIO PATRIMONIO

deposito cauzionale.

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 e fatto salvo quanto appresso.

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.

Il deposito cauzionale sarà svincolato per tutti coloro che hanno partecipato all'asta ma che non hanno prodotto la migliore offerta entro 30 giorni dalla conclusione della gara. Per il miglior offerente il deposito si convertirà in anticipo sul prezzo di vendita e sarà scomputato dal prezzo all'atto del rogito.

Il Comune di Arezzo comunicherà all'aggiudicatario l'approvazione della vendita entro 20 (venti) giorni dall'espletamento dell'asta mediante lettera raccomandata A.R. o tramite PEC

L'atto notarile di acquisto dovrà essere stipulato entro i successivi 45 (quarantacinque) giorni.

Il proponente acquirente dovrà comunicare con congruo anticipo, mediante mail all'indirizzo del tecnico geom. Andrea Coppi, andrea.coppi@comune.arezzo.it lo schema di contratto, il nominativo ed indirizzo del notaio rogante, che dovrà avere sede nel distretto notarile di Arezzo.

L'immissione in possesso avverrà al momento della stipula del rogito notarile di compravendita.

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.

Ciascun aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del prezzo offerto in sede di asta aumentato di € 200,00 oltre a spese di registro, tasse e imposte nella misura dovuta e qualsiasi onere connesso alla vendita.

Le spese d'istruttoria dovranno essere corrisposte entro i 7 (sette) giorni antecedenti il momento della stipula del rogito notarile e le restanti spese nei termini di legge.

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

La presente vendita è 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, dal codice civile e dalla normativa vigente in materia.

RICHIESTA INFORMAZIONI E SOPRALLUOGHI



SERVIZIO PATRIMONIO

Copia del presente bando e degli allegati possono essere scaricati collegandosi al sito internet del Comune di Arezzo www.comune.arezzo.it . Qualsiasi chiarimento ed eventuali integrazioni e/o modifiche al presente bando, saranno pubblicati sul sito internet di questa Amministrazione Comunale e pertanto costituisce onere di ogni soggetto interessato consultare il suddetto sito.

Per eventuali chiarimenti ed informazioni inerenti il bando potrà essere contattato il Servizio Patrimonio tramite e-mail all'indirizzo di posta elettronica eleonora.parati@comune.arezzo.it. Per chiarimenti tecnici o richieste di sopralluogo contattare il Geom. Andrea Coppi, e mail: andrea.coppi@comune.arezzo.it ed in caso di sua assenza il geom. Gabriele Capaccioli, e mail gabriele.capaccioli@comune.arezzo.it.

Arezzo, li 08/04/2025

Il Dirigente Servizio Patrimonio
Dott. Francesco Dell'Anna