



COMUNE DI AREZZO

SERVIZIO PATRIMONIO

AVVISO D'ASTA PUBBLICA

ad incanto ed offerte segrete in rialzo sul prezzo a base d'asta con eventuali successivi esperimenti di miglioramento per la vendita del seguente immobile di proprietà comunale

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

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 43/2024 con cui è stato aggiornato il piano triennale delle alienazioni 2024-2026 del Comune di Arezzo, nonché del provvedimento dirigenziale n. 2024/1095 del 09/05/2024 ed in conformità a quanto previsto dal vigente Regolamento comunale sulle procedure di alienazione dei beni immobili

RENDE NOTO CHE

il giorno **31.05.2024 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 ovvero a seguito di successivi esperimenti di miglioramento in seconda seduta ove ricorrano le condizioni previste dall'art. 14 del vigente Regolamento comunale sulle procedure di alienazione dei beni immobili, 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: € 1.592.000,00

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 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; classe energetica: “G”
- un fabbricato secondario disposto su due piani posto nel lato sud denominato “Ex casa del custode”; classe energetica: “G”
- 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 circa mc 5230, particella 282 (resede, tettoia e piccolo magazzino attiguo al fabbricato principale) e particella 283 (Ex casa custode) di circa mc 670, di cui si riportano gli ulteriori dati catastali nella tabella sotto riportata:

Tipo immobile	Part.	Zona censuaria	Categ.	Classe	Consistenza catastale	Superficie	Rendita	Piano
Fabbricato principale	132	1	B/4	3	5230 mc	1116 mq	€11.074,37	S-T-1-2-3
• Resede • Tettoia • Piccolo magazzino	282	1	C/2	7	45 mq	770 mq	€ 158,04	T
Ex casa custode	283	1	B/4	3	670 mc	197 mq	€ 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 a 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 Piano Operativo in zona “Centro Storico del Capoluogo” in combinato disposto con le norme tecniche di attuazione dello stesso che regolano i relativi interventi sono state 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, entrano in vigore il Regolamento per l'attuazione della compensazione urbanistica approvato con DCC n.135 del 30/09/2021, il Regolamento per la monetizzazione delle aree, dei servizi e della superficie edificabile

approvato con DCC n.153 del 25/11/2021 e il Regolamento edilizio aggiornato con la deliberazione del Consiglio comunale n. 173 del 20 dicembre 2021, Il complesso edilizio è classificato nel P.O. come “ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione: centro storico del capoluogo” e trovano applicazione per l’individuazione degli interventi edilizi ammessi gli art. 28-29.

• Il fabbricato principale e 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 dalla Direzione Regionale Toscana 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. con decreto del 05/08/2008, in quanto non presenta interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico. Si richiamano altresì i provvedimenti di autorizzazione all’alienazione emessi, ai sensi dell’art. 56 del D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i., dalla medesima Direzione Regionale, in data 18.09.2008, rep. n° 357, ed in data 26.10.2009, rep. n° 478, e relative prescrizioni.

In particolare:

- l’autorizzazione all’alienazione dell’immobile riporta le seguenti prescrizioni e condizioni che, ai sensi dell’art. 55-bis del D.lgs. 42/2004, dovranno essere riportate nell’atto di alienazione e che costituiscono obbligazione ai sensi dell’art. 1456 del Codice Civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa:

1) l’esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull’immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente soprintendenza ai sensi dell’art. 21, commi 4 e 5, del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. In particolare, per quanto riguarda le misure di conservazione programmate, si prescrive che sia eseguito il restauro del complesso immobiliare, sia all’interno che all’esterno, compresi i resede sulla base di un progetto che preveda il recupero e la conservazione di tutte le caratteristiche architettoniche e decorative originali, anche mediante interventi di ripristino.

2) in relazione alle condizioni di fruizione pubblica dell’immobile, tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d’uso, si stabilisce quanto segue: su proposta del detentore e previo parere della competente Soprintendenza, sia possibilmente mantenuta e migliorata l’attuale fruizione pubblica del bene.

3) l’immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d’uso anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell’immobile dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell’art. 21, comma 4, del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.

La facciata dell’immobile è caratterizzata dalla presenza di ponteggi installati a sostegno di una sovracopertura realizzata in seguito a rottura di una trave lignea del solaio. Tali ponteggi sono nella disponibilità del Comune in ragione di un contratto di noleggio la cui scadenza è fissata per la data del 31.12.2024. L’aggiudicatario, pertanto, contestualmente all’acquisto dell’immobile, dovrà subentrare nella titolarità del contratto di noleggio per il periodo residuo, risultando a suo carico l’obbligo di garantire la piena sicurezza dell’immobile compravenduto. A tal proposito, si precisa che l’importo annuale del noleggio è pari ad € 9.324,00 compresa IVA, su cui andrà calcolato il rateo di prezzo da porsi a carico dell’acquirente in ragione della data del rogito.

SOPRALLUOGO FACOLTATIVO E VERIFICA DELLO STATO DELL'IMMOBILE

Il sopralluogo non è obbligatorio. I concorrenti hanno facoltà di effettuare un sopralluogo nell’immobile, prima della presentazione dell’offerta, al fine di rilevarne tutte le condizioni tecnico – strutturali e dare 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 potrà essere richiesto inviando alla Amministrazione Comunale, Servizio Patrimonio, una **richiesta via mail indirizzata contestualmente sia a andrea.coppi@comune.arezzo.it che a 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 10.00 alle ore 13.00**. A seguito del sopralluogo sarà rilasciato un attestato di visita dei luoghi.

Per ogni ulteriore informazione potranno essere inoltrati quesiti a:

- Geom. Andrea Coppi (andrea.coppi@comune.arezzo.it) - informazioni tecniche;
- Dott.ssa Barbara La Mastra (b.lamastra@comune.arezzo.it) - informazioni di natura amministrativa.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 1.592.000,00

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Chiunque abbia interesse all'acquisizione del complesso immobiliare sopra descritto dovrà presentare, **una proposta irrevocabile d'acquisto in bollo, presentata unitamente ad una copia fotostatica non autenticata di un valido documento di riconoscimento del sottoscrittore**, che dovrà 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 AVVISO (PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO).

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

Nel caso in cui partecipino alla presente asta persone giuridiche (Società, Enti, ecc.) la proposta irrevocabile dovrà essere firmata dal Legale Rappresentante, **PENA L'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, **PENA L'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.

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

2) RICEVUTA DEL BONIFICO BANCARIO EFFETTUATO INTESTATO AL COMUNE DI AREZZO-SERVIZIO PATRIMONIO- DELL'IMPORTO COMPLESSIVO PARI AL 10%

DEL PREZZO A BASE D'ASTA, A TITOLO DI DEPOSITO CAUZIONALE INFRUTTIFERO (IBAN IT95G010301410000004866071- Monte dei Paschi di Siena- sede di Arezzo- causale "Deposito cauzionale per Asta Pubblica Immobile Carbonati), a titolo di garanzia provvisoria.

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

La suddetta busta, contenente la proposta irrevocabile di acquisto e la cauzione provvisoria 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 DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO PALAZZO CARBONATI VIA DEGLI ALBERGOTTI 6, 8, 10 E 12".

Il plico chiuso e sigillato contenente la busta con la proposta irrevocabile di acquisto e la garanzia provvisoria, indirizzato al Servizio Patrimonio, **dovrà pervenire al Servizio Patrimonio del Comune di Arezzo c/o Sportello Unico -Piazza Amintore Fanfani 1, a mezzo raccomandata A.R. o mediante diretta consegna a mano ENTRO E NON OLTRE LE ORE 13:00 DEL GIORNO 30.05.2024 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 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 31.05.2024 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 la garanzia provvisoria.

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.

Si procederà alla non aggiudicazione nella prima seduta con la convocazione di una seconda seduta per la ricezione delle offerte di miglioramento e l'effettuazione della gara con procedura competitiva ove ricorrano le condizioni indicate nell'art. 14 del vigente Regolamento Comunale sulle procedure di alienazione dei beni immobili.

In particolare, si procederà alla seconda seduta con gara a procedura competitiva qualora la differenza tra la prima migliore offerta e la seconda migliore offerta sia inferiore o uguale al 5% dell'importo a base d'asta.

Sarà quindi predisposta una lista ristretta di offerenti che saranno invitati a partecipare alla seconda seduta di gara. La lista sarà composta da tutti gli offerenti la cui offerta differisca dalla migliore di un importo inferiore o uguale al 10%. Sarà inviata comunicazione scritta con preavviso di 15 giorni agli invitati a partecipare alla seconda seduta della gara con procedura circolare. Nondimeno, l'invito sarà effettuato verbalmente in sede di prima seduta se i soggetti da invitare alla procedura competitiva saranno ivi tutti presenti.

Nella seconda seduta di gara gli invitati a partecipare dovranno effettuare rilanci sul miglior prezzo offerto nella prima seduta di gara; se nel corso della seconda seduta non dovessero essere prodotte offerte migliorative, l'aggiudicazione provvisoria sarà effettuata nei confronti di colui che, nel corso della prima seduta, ha presentato la migliore offerta.

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 b.lamastra@comuna.arezzo.it lo schema di contratto, il nominativo ed indirizzo del notaio rogante, che dovrà avere sede nel distretto notarile di Arezzo.

Si dà atto che parte del compendio immobiliare (fabbricato principale e resede) è sottoposto a vincolo storico-artistico ai sensi della Legge 1° giugno 1939, n. 1089 e, da ultimo, del D.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, giusta Decreto del Ministero per i Beni Culturali n. 317 del 10.12.2007, integrato con Decreto n. 372 del 16.09.2009, emessi dalla Direzione Regionale Toscana della Soprintendenza.

La vendita è, pertanto, sottoposta, di diritto, alla condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato e/o degli Enti Territoriali di cui alla medesima normativa (artt. 60 e 62 del D.lgs. 42/2004) nel termine di sessanta giorni dalla notifica ("denuncia di trasferimento") dell'atto di compravendita da redigersi con la clausola "*sottoposto a condizione sospensiva ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004*".

L'avveramento della condizione sospensiva sarà fatto constatare da apposito atto autentico che dovrà essere sottoscritto entro 20 (venti) giorni dall'avveramento medesimo, a richiesta di una delle parti.

In quella sede si procederà all'immissione della parte acquirente nel possesso.

Nella medesima sede, inoltre, le parti presteranno il proprio consenso alla cancellazione della condizione sospensiva, così come previsto dall'art. 2668, terzo comma, del codice civile, ovvero, in caso dell'avvenuto esercizio della prelazione, stipuleranno il mancato avveramento.

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 di Euro 200,00 oltre a spese di registro, tasse e imposte nella misura dovuta e qualsiasi onere connesso alla vendita.

Le spese 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

Copia del presente bando e degli allegati possono essere scaricati collegandosi al sito internet del Comune di Arezzo www.comune.aretzo.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 b.lamastra@comune.aretzo.it. Per chiarimenti tecnici o richieste di sopralluogo contattare il Geom. Andrea Coppi, e mail: andrea.coppi@comune.aretzo.it.

AREZZO, 10.05.2024

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO PATRIMONIO
Avv. Francesco Dell'Anna