



COMUNE DI TIVOLI

Città Metropolitana di Roma Capitale

SETTORE PROPONENTE: SETTORE VII – UFFICIO PATRIMONIO

AVVISO D'ASTA

**ALIENAZIONE IN UN UNICO LOTTO DELL'AREA DENOMINATA
"LATTANZI" APPARTENENTE AL PATRIMONIO DEL COMUNE DI
TIVOLI CON PREVISIONE DI COSTRUZIONE DI CINQUE NUOVI CORPI
DI FABBRICA PER TOTALI QUINDICI VILLINI INDIPENDENTI –
SECONDO ESPERIMENTO.**

IMPORTO A BASE D'ASTA IN UNICO LOTTO € 610.000,00

CIG 9502596E47

IL DIRIGENTE DEL SETTORE VII – UFFICIO PATRIMONIO

IN ESECUZIONE DELLA PROPRIA DETERMINAZIONE N. 1443 DEL 15/06/2023

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 31/05/2023, con la quale l'Ente ha approvato la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione "D.U.P." 2023-2025, contenente il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari", individuante l'immobile oggetto del presente bando;

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 31/05/2023, con la quale l'Ente ha approvato il Bilancio di Previsione Finanziario 2023-2025 e relativi allegati;

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 234 del 11/11/2022 con la quale il Comune di Tivoli ha approvato il piano di valorizzazione immobiliare (PdV), comprensivo del progetto tecnico del compendio immobiliare "Area Lattanzi" di sua proprietà destinato alla vendita come da Piano delle Alienazioni 2022-2024 e oggetto della presente procedura;

Vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 23/10/2020, con la quale è stato approvato il "Regolamento per la concessione, la valorizzazione e l'alienazione dei beni immobili comunali";

Visti gli artt. 7 e 8 del predetto "Regolamento per la concessione, la valorizzazione e l'alienazione dei beni immobili comunali".

Dato atto che

Il procedimento è stato avviato con le deliberazioni consiliari n. 20 del 20/05/2022 e n. 22 del 27.6.2022 ex art. 58 del decreto legge n. 112 del 25.6.2008, convertito dalla legge n. 133 del 6 agosto 2008 e ss.mm.ii., secondo le procedure di cui all'art. 1 della Legge Regionale n. 36/87;

L'area del presente Avviso d'Asta è oggetto del relativo progetto di valorizzazione (PdV) denominato "Area Lattanzi" approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 234 del 11/11/2022 che riguarda l'attuazione di un modello di qualificazione urbana attraverso l'ampliamento nell'area della funzione residenziale con la realizzazione di interventi edilizi qualificati utili al soddisfacimento delle necessità di crescita socio-economica e di qualità urbana, con previsione di costruzione di cinque nuovi corpi di fabbrica per totali quindici villini indipendenti;

L'attuazione dell'intervento, necessitando di sola rimodulazione dei servizi e delle infrastrutture viarie, è ai sensi delle previsioni dell'art.1Ter della L.R. del Lazio n. 36/87 e il relativo progetto tecnico riguardante il cd. PdV "Lattanzi" sarà approvato dagli Enti competenti chiamati ad esprimersi nell'ambito del relativo procedimento autorizzativo;

Come disposto dalla deliberazione della Giunta n. 234 del 11/11/2022 il titolo edificatorio che sarà rilasciato all'aggiudicatario della presente procedura è il permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28 bis, comma 2, del D.P.R. 380/2001 come richiamato nella L.R. 36/87 art. 1/ter;

Il permesso di costruire convenzionato ed ogni altro atto e/o provvedimento connesso saranno rilasciati dal responsabile del competente servizio, arch. Vincenzo Maia.

RENDE NOTO

che il **giorno 28/07/2023, alle ore 11:30, presso la "Sala Rossa"** del Comune di Tivoli, Piazza del Governo, 1 avrà luogo un'asta pubblica per l'alienazione in unico lotto con il sistema delle offerte segrete in aumento del bene sotto descritto sito in Tivoli, località Bivio San Polo c.d. lotto "Area Lattanzi", da confrontarsi con il prezzo a base d'asta stabilito in € 610.000,00 (Euro Seicentodiecimila/00), comprensivo di tutti gli oneri ed imposte di legge inclusi quelli di urbanizzazione ed il costo di costruzione.

DESCRIZIONE

L'area, di proprietà del Comune di Tivoli, è catastalmente identificata al Foglio 46 P.lle 6 – 318 – 314 – 313 – 277 - 10/p – 11/p – 12/p – 323/p – 13/p – 14/p- 512- 29 classificata dal PRG comunale in "sottozona C5 - Villini Residenziali (Variante come da Delibera della Giunta Regionale 16/01/2009 n.5)" e "Sottozona G3 - Verde pubblico attrezzato o sportivo", il cui progetto tecnico di valorizzazione prevede l'alienazione del bene con previsione di costruzione di cinque nuovi corpi di fabbrica per totali quindici villini indipendenti ed è costituito dalla seguente documentazione:

- | | |
|----------|---|
| – R0 | Relazione |
| – Tav. 1 | Inquadramento Urbanistico; |
| – Tav. 2 | Calcolo Standard Urbanistici; |
| – Tav.3 | Calcolo superfici e stato di fatto; |
| – Tav. 4 | Calcolo superfici di progetto; |
| – Tav. 5 | Masterplan di Progetto; |
| – Tav. 6 | Individuazione aree e superfici lotti; |
| – Tav. 7 | Piante, prospetti e calcolo cubature e superfici; |
| – Tav. 8 | Tipologia edilizia di riferimento esistente; |
| – Tav. 9 | Area Progetto Pubblico |

Le superfici di riferimento sono:

SUPERFICIE DEL LOTTO (AREA DI INTERVENTO): 16.339,75 mq

SUPERFICIE IN VENDITA: 10.443,57 mq

Il progetto, in particolare, risulta avere il seguente dimensionamento (riferimento l'elaborato tecnico a base di gara):

SUPERFICIE FONDIARIA: 8.129,25 mq

SUPERFICIE COPERTA MAX: 1.625,85 mq

VOLUMETRIA MAX REALIZZABILE (H=7,5M – 2 PIANI) = 4.877,55 mq

DESTINAZIONE: residenziale e annessi servizi

STANDARD MINIMI (D.L. 2/4/68 n. 1444): 1.316,88 mq

AREE A SERVIZI: 5.896,18 mq

TIPI PROGETTUALI. I tipi progettuali, relativi ai corpi di fabbrica, alle aree verdi e a parcheggi, alla viabilità, sono rappresentati nell'elaborato tecnico in allegato. Su tale progetto sarà avviata la Conferenza dei servizi per l'acquisizione di tutti i pareri, ad esito della quale l'aggiudicatario verserà al Comune il prezzo di aggiudicazione. È ammessa la possibilità di presentare variante in relazione alle esigenze aziendali nei termini di seguito specificati, con relativa modifica del progetto che sarà approvato in Conferenza di Servizi; in tal caso le modifiche, saranno a carico dell'aggiudicatario e l'Ente dovrà provvedere alla convocazione della Conferenza di servizi, laddove necessario.

CONVENZIONE URBANISTICA. La convenzione urbanistica inerente alle opere pubbliche previste dal progetto, ai fini del rilascio del permesso di costruire convenzionato viene sottoscritta all'atto dell'aggiudicazione definitiva nei termini di seguito specificati e con il successivo avvio delle attività della Conferenza dei servizi.

ITER AMMINISTRATIVO. Il procedimento amministrativo per la realizzazione dell'intervento, è articolato nelle seguenti fasi:

1. sottoscrizione della convenzione urbanistica tra il Comune di Tivoli e l'aggiudicatario, in ragione dell'atto amministrativo di aggiudicazione definitiva entro 10 giorni dalla comunicazione da parte dell'Ente;
2. eventuale esercizio dell'opzione da parte dell'aggiudicatario per la presentazione di variante al progetto inerente l'intervento di edilizia residenziale che dovrà essere formalizzata all'Ente a mezzo di specifica comunicazione entro 10 giorni dalla notifica del verbale di aggiudicazione definitiva e, il progetto di variante dovrà essere presentato nei successivi 30 giorni. Il contratto di compravendita sarà sottoscritto solo ad esito definitivo dell'iter approvativo del progetto a base d'asta o della nuova proposta presentata;
3. convocazione da parte del Comune di Tivoli e svolgimento della Conferenza dei servizi con gli Enti coinvolti per il rilascio dei pareri e/o nulla osta di competenza sul progetto presentato;
4. determinazione motivata di conclusione positiva della Conferenza di servizi che sarà formalizzata all'aggiudicatario al fine di sottoscrivere l'atto di compravendita entro i successivi 15 giorni dalla comunicazione dell'Ente, il prezzo a saldo della vendita potrà essere versato entro 12 (dodici) mesi dalla data di stipula, fermo restando che all'atto della stessa stipula dovrà essere rilasciata dall'aggiudicatario fidejussione bancaria o assicurativa di primaria compagnia;
5. recepimento da parte dell'aggiudicatario delle condizioni e prescrizioni degli Enti interessati che dovranno essere compiutamente contenute all'interno del progetto esecutivo che dovrà essere consegnato entro 45 giorni dalla formalizzazione della determinazione motivata di conclusione positiva della Conferenza di servizi;
6. rilascio all'aggiudicatario da parte del Comune di Tivoli del titolo autorizzativo quale permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'articolo 28 bis, comma 2, del D.P.R. 380/2001 come richiamato nella L.R. 36/87 art. 1/ter.

La superficie dell'area in vendita è pari a 10.443,57 mq e lo stato di fatto e la consistenza del terreno e degli edifici da realizzare è indicata negli elaborati tecnici del Piano di Valorizzazione (PdV) denominato "Area Lattanzi" posto a base di gara e facenti parte integrante e sostanziale del presente avviso d'asta che vengono messi a disposizione sul sito web istituzionale <https://www.comune.tivoli.rm.it/> per la consultazione.

L'area è pervenuta in maggior consistenza al comune di Tivoli con Decreti di trasferimento del Giudice Fallimentare del 11.06.1981 e del 07.02.1984 ed è venduta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con il relativo Piano di valorizzazione per l'edificazione degli interventi edificatori e i connessi oneri e vincoli e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti.

DEPOSITO CAUZIONALE

E' richiesto il versamento di una cauzione per l'acquisto dell'area e del progetto oggetto di alienazione, a garanzia della serietà dell'offerta d'acquisto, sotto forma di assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Tivoli di € 61.000,00 che dovrà essere inserito nel plico "A".

SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA

Sono ammesse a partecipare alla gara tutte le persone, fisiche o giuridiche, in possesso della capacità di vincolarsi contrattualmente, alle quali non sia stata applicata la pena accessoria della incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione o la sanzione di divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

Detti soggetti dovranno altresì essere in possesso dei requisiti di cui alle dichiarazioni da inserire nella busta "A", come di seguito meglio specificato.

Sono ammesse offerte congiunte da parte di più persone fisiche o giuridiche, le quali, a pena di esclusione, dovranno sottoscrivere tutte l'istanza di cui al successivo punto 1, nonché l'offerta economica di cui all'allegato modello 3. In alternativa detti soggetti potranno conferire ad uno di essi procura speciale, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, da allegarsi in originale o in copia autenticata nel plico "A" contenente i documenti.

Sono in ogni caso esclusi dal partecipare alla gara, direttamente e/o per interposta persona:

- coloro che si trovino in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- i dipendenti del Comune di Tivoli che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisorio in merito;
- i componenti degli organi di governo dell'Ente (Sindaco, Giunta e Consiglio)
- i professionisti ovvero i legali rappresentanti della ditta cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Non è consentita la presentazione di più offerte, da parte del medesimo soggetto.

A pena di esclusione, la documentazione richiesta ai fini della partecipazione alla gara, deve essere contenuta in due distinte buste contenute entrambe in una terza più grande, tutte le buste dovranno essere sigillate con ceralacca, controfirmate su tutti i lembi di chiusura da colui che presenta l'istanza di ammissione alla gara, il nome e l'indirizzo del soggetto offerente e le seguenti diciture:

Busta Contenitore: "Alienazione in un unico lotto dell'area denominata Lattanzi appartenente al patrimonio del Comune di Tivoli con previsione di costruzione di cinque nuovi corpi di fabbrica per totali quindici villini indipendenti – secondo esperimento".

Busta A: "Alienazione in un unico lotto dell'area denominata Lattanzi appartenente al patrimonio del Comune di Tivoli con previsione di costruzione di cinque nuovi corpi di fabbrica per totali quindici villini indipendenti – secondo esperimento"- **Documentazione Amministrativa**";

Busta B: "Alienazione in un unico lotto dell'area denominata Lattanzi appartenente al patrimonio del Comune di Tivoli con previsione di costruzione di cinque nuovi corpi di fabbrica per totali quindici villini indipendenti – secondo esperimento" – **Offerta Economica**".

Tutta la documentazione presentata deve essere sottoscritta da colui che formula l'istanza di ammissione. Nel caso di società il firmatario deve essere il legale rappresentante della stessa

La busta "A" deve contenere:

1. istanza di ammissione alla gara, redatta in bollo (marca da bollo da €. 16,00) utilizzando *i modelli 1 o 2* di cui in seguito, contenente l'indicazione **"ALIENAZIONE IN UN UNICO LOTTO DELL'AREA DENOMINATA "LATTANZI" APPARTENENTE AL PATRIMONIO DEL COMUNE DI TIVOLI CON PREVISIONE DI COSTRUZIONE DI CINQUE NUOVI CORPI DI**

FABBRICA PER TOTALI QUINDICI VILLINI INDIPENDENTI – SECONDO ESPERIMENTO”, gli estremi di identificazione del soggetto concorrente, compreso codice fiscale ed eventuale numero di partita iva, e le generalità complete del firmatario dell’offerta.

In tale istanza dovranno essere indicati, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000 n° 445, pena esclusione:

- **per le persone fisiche**: nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza e codice fiscale;
- **per le persone giuridiche**: denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita iva, nonché generalità e relativa qualifica del soggetto che sottoscrive l’istanza, che dovrà essere il legale rappresentante della stessa.

Per la presentazione dell’istanza dovranno essere utilizzati il **modello -1-** (se a concorrere è persona fisica) ovvero il **modello -2-** (se a concorrere è persona giuridica).

L’eventuale omissione anche di una sola dichiarazione comporterà l’esclusione della domanda di partecipazione. Analoga esclusione avrà luogo in caso di eventuale omissione anche di una sola delle dichiarazioni di cui al punto 2.1 (se il concorrente è persona fisica) ovvero di cui ai punti 2.2 e 2.3 (se persona giuridica).

Nella istanza gli interessati (persone fisiche e giuridiche) dovranno indicare a pena d’esclusione, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000 n.° 445:

- di aver preso visione dell’avviso d’asta e di ogni altra condizione attinente alla vendita e di accettare, senza riserva alcuna, tutte le condizioni e norme ivi riportate, nessuna esclusa;
- di aver preso visione dell’area in vendita, di aver conoscenza della sua ubicazione, nonché di tutte le circostanze generali e particolari, nessuna esclusa, che possano influire sulla presentazione dell’offerta, e di giudicare quindi il prezzo fissato a base d’asta congruo e tale da consentire l’aumento che andrà ad offrire;
- di essere consapevole che il terreno, in unico lotto, sarà venduto a corpo dal Comune di Tivoli nei termini previsti dal Piano di valorizzazione “Area Lattanzi” e secondo il progetto tecnico allegato;
- di essere a conoscenza del fatto che l’aggiudicatario, ai fini del rilascio del permesso di costruire, dovrà presentare il progetto esecutivo entro 45 giorni dalla formalizzazione della determinazione motivata di conclusione positiva della Conferenza di servizi da parte dell’Ente;
- di aver preso conoscenza e di accettare che la stipula della convenzione urbanistica per la realizzazione delle opere pubbliche deve avvenire entro 10 (dieci) giorni dalla data di ricevimento della comunicazione dell’avvenuta aggiudicazione definitiva e che, in difetto, ogni rapporto tra le parti si intenderà automaticamente risolto e il Comune di Tivoli si riterrà sciolto da ogni vincolo ed obbligo per la vendita delle unità immobiliari aggiudicate e la somma versata a titolo di cauzione, sarà incamerata, salvo il risarcimento di ulteriori danni;
- di aver preso conoscenza e di accettare che la stipula del contratto di compravendita, al netto della cauzione, dovrà avvenire entro 15 giorni dalla comunicazione della determina motivata di conclusione del procedimento con esito positivo della Conferenza dei servizi anche in caso di presentazione di variante da parte dell’aggiudicatario. Il prezzo a saldo della vendita potrà essere versato entro 12 (dodici) mesi dalla data di stipula, fermo restando che all’atto della stessa stipula dovrà essere rilasciata dall’aggiudicatario fidejussione bancaria o assicurativa di primaria compagnia. In difetto, ogni rapporto tra le parti si intenderà automaticamente risolto e il Comune di Tivoli si riterrà sciolto da ogni vincolo ed obbligo per la vendita delle unità immobiliari aggiudicate e la somma versata a titolo di cauzione, sarà incamerata, salvo il risarcimento di ulteriori danni;
- di essere a conoscenza che, qualora intervenissero cause di forza maggiore anche relative ai procedimenti approvativi avviati o ragioni di pubblica utilità, che impediscano l’aggiudicazione e/o la consegna dei beni in parola, il Comune di Tivoli potrà, con proprio provvedimento motivato, annullare l’asta ad ogni effetto di legge e che, in tal caso, lo stesso

provvederà alla restituzione della cauzione versata senza alcun altro onere e/o responsabilità.

2.1 dichiarazione (se a concorrere è persona fisica) resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000 n.° 445, utilizzando il **modello -1 bis-**, con la quale il concorrente dichiara:

- di trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili;
- di non essere interdetto, inabilitato o fallito, di non essere in stato di insolvenza o di dissesto, e che a suo carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;
- l'inesistenza a suo carico di condanne penali definitive che comportino la perdita e la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.
- L'assenza di vertenze o contenzioso in atto con il Comune di Tivoli al momento della presentazione dell'offerta;
- che nei propri confronti e degli altri soggetti di cui all'art. 38, 1° comma lettera b) del D. Lgs. 163/2006 e s.m.i., nonché dei familiari conviventi, non è pendente procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione previste dall'art. 6 del D. Lgs. 159/2011 o di una delle cause ostative previste dall'art. 67 D. Lgs. 159/2011.

2.2 dichiarazione (se a concorrere è persona giuridica) resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28.12. 2000 n.° 445, utilizzando il **modello -2 bis-** con la quale il concorrente dichiara che il soggetto di cui ha la legale rappresentanza:

- è o meno iscritto nel registro delle imprese della Camera di Commercio e, in caso affermativo, gli estremi di tale iscrizione;
- che non si trova in stato di liquidazione, di fallimento e di concordato preventivo o di ogni altra analoga situazione e che non è in corso una procedura per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- che non è assoggettato, neppure in via cautelare, alla misura interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lettera c), del D.Lgs. 8 giugno 2001 n° 231 (divieto a contrattare con la Pubblica Amministrazione).
- che non ha violato il divieto di intestazione fiduciaria posto dall'art. 17 della legge 19.03.1990 n° 55;
- che non ha commesso violazioni, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento di imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui è stabilito;
- che è in regola in materia di contribuzione previdenziale e assistenziale e che non ha commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui è stabilita;
- il nominativo dei soggetti che, in base allo statuto o atto costitutivo, hanno i poteri di amministrazione/legale rappresentanza.

2.3 dichiarazione (sempre se a concorrere è persona giuridica) resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28.12. 2000 n.° 445, utilizzando il **modello -2 ter-**, con la quale il concorrente dichiara che nei suoi confronti e degli altri soggetti di cui all'art. 38, 1° comma lettera b) del D. Lgs. 163/2006 e s.m.i., nonché dei familiari conviventi, non è pendente procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione previste dall'art. 6 del D. Lgs. 159/2011 o di una delle cause ostative previste dall'art. 67 D. Lgs. 159/2011 (specificare quali);

- non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, ovvero di aver riportato condanne (specificare quali);
- non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lettera c) del D.Lgs. 08 giugno 2001 n. 231 (divieto a contrattare con la Pubblica Amministrazione).

Detta dichiarazione dovrà altresì essere resa da ogni soggetto avente poteri di amministrazione/legale rappresentanza.

In caso di **offerta congiunta**, alla domanda di partecipazione, dovranno essere allegate, a pena di esclusione, le dichiarazioni di pertinenza, rese sempre ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000 n.° 445, da tutti i soggetti partecipanti, secondo i ***modelli -1bis- (persone fisiche), -2bis- e -2ter- (persone giuridiche)***.

Nella medesima busta “A” devono altresì essere inseriti:

* **assegno circolare non trasferibile** intestato al Comune di Tivoli, a garanzia della serietà dell’offerta per l’acquisto e della sottoscrizione del successivo contratto, di importo di € **61.000,00= (Euro Sessantunomila)**;

* **copia fotostatica non autenticata di un documento di identità** del sottoscrittore, in corso di validità;

La busta “B” deve contenere:

gli estremi di identificazione del soggetto concorrente, nonché l’indicazione in cifre e in lettere del corrispettivo proposto in rialzo rispetto all’importo posto a base d’asta per l’acquisto in unico lotto dell’immobile in vendita, il tutto formulato con le modalità riportate nel ***modello -3-***.

In caso di discordanza tra il prezzo dell’offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida quella più vantaggiosa per il Comune di Tivoli.

Le due buste devono essere racchiuse in un’unica busta più grande – Contenitore

anch’essa sigillata con ceralacca e controfirmata su tutti i lembi di chiusura. Quest’ultima busta porterà, oltre l’indirizzo di questa Amministrazione, la dicitura: **ALIENAZIONE IN UN UNICO LOTTO DELL’AREA DENOMINATA “LATTANZI” APPARTENENTE AL PATRIMONIO DEL COMUNE DI TIVOLI CON PREVISIONE DI COSTRUZIONE DI CINQUE NUOVI CORPI DI FABBRICA PER TOTALI QUINDICI VILLINI INDIPENDENTI – SECONDO ESPERIMENTO**, nonché il nominativo e recapito del soggetto offerente.

TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L’offerta dovrà essere presentata o recapitata all’Ufficio Protocollo Generale del Comune di Tivoli, Piazza del Governo 1, entro le **ore 12:00 del giorno 26/07/2023**.

Oltre la scadenza del termine sopraindicato non sarà più accettata alcuna offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva di un’altra precedente. Il recapito a mezzo posta dell’offerta rimane in ogni caso, anche in caso di sciopero, ad esclusivo rischio del mittente, il quale nulla avrà da opporre qualora l’offerta stessa non giungesse a destinazione in tempo utile.

È fatto obbligo al concorrente di utilizzare, a pena di esclusione, per la stesura dei documenti richiesti ai fini della partecipazione alla gara, i modelli **-1- e -1bis-** (se a concorrere è persona fisica); **-2-, -2bis- e -2ter-** (se a concorrere è persona giuridica) e **-3-** (offerta economica).

MODALITA’ DI GARA E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

Per la vendita, si procederà mediante asta pubblica con il sistema delle offerte segrete in aumento da confrontarsi con il prezzo a base d’asta, secondo il metodo di cui all’articolo 73, lettera c) del Regio Decreto 23 maggio 1924, n.° 827 e le procedure di cui all’articolo 76, comma 2, del medesimo R.D.

L’aggiudicazione, ad unico incanto, verrà fatta a favore del concorrente che avrà presentato l’offerta più vantaggiosa, sempre che sia superiore al prezzo a base d’asta.

L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida, ai sensi dell'art. 65, punto 10, del R.D. n.° 827/1924.

In caso di parità di offerta fra due o più concorrenti si procederà a determinare l'aggiudicatario tramite sorteggio. Non sono ammesse offerte per persona da nominare, né alcuna cessione dell'aggiudicazione.

Nel caso in cui l'offerta presentata in gara sia inferiore all'offerta pre-gara, ai sensi dell'art. 8 del vigente "Regolamento per la concessione, la valorizzazione e l'alienazione dei beni immobili comunali", il bene verrà aggiudicato definitivamente all'offerente pre-gara. Se vi sono più offerte pre-gara che superano la miglior offerta in gara, il bene sarà aggiudicato al soggetto che avrà offerto prima della gara il prezzo più alto. Nel caso in cui tale soggetto si renda inadempiente, il bene sarà aggiudicato prioritariamente al soggetto che ha offerto, prima della gara, il prezzo uguale o immediatamente inferiore e così via in ordine decrescente.

Qualora, a seguito della gara, sia presentata un'offerta più alta dell'offerta pre-gara, l'immobile sarà offerto in prelazione all'offerente pre-gara per il nuovo prezzo. L'offerente potrà esercitare il diritto di prelazione entro 10 giorni dal ricevimento della comunicazione da parte del Comune di Tivoli. Nel caso di più offerte presentate prima della gara, il diritto di prelazione di cui sopra spetterà al miglior offerente pre-gara, e in caso di mancato esercizio o rifiuto il diritto spetterà al soggetto che ha presentato l'offerta immediatamente inferiore e così via in ordine decrescente, con le stesse modalità di cui sopra.

EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE DELLA GARA

Gli immobili oggetto di gara vengono venduti a corpo nei termini del Piano di valorizzazione denominato "Area Lattanzi" e dei relativi elaborati tecnici.

Il pagamento del prezzo di acquisto del bene posto in vendita, risultante dall'offerta presentata, al netto dell'importo versato a titolo di cauzione, dovrà essere effettuato entro 12 (dodici) mesi dalla data di stipula, fermo restando che all'atto della stessa stipula dovrà essere rilasciata dall'aggiudicatario fidejussione bancaria o assicurativa di primaria compagnia

Tutte le spese connesse alla compravendita e alla concessione, notarili, di registro ed ipotecarie, tecniche e di altra natura, nonché imposte e tasse vigenti al momento della stipulazione dell'atto notarile di vendita, saranno a carico dell'aggiudicatario previa comunicazione del Comune di Tivoli.

L'acquirente dovrà inoltre versare al Comune di Tivoli, prima della stipula dell'atto di acquisto, gli oneri di Advisor per la redazione del Piano di Valorizzazione pari al 2% del prezzo di acquisto oltre al rimborso delle spese tecniche pari al 5% sempre del prezzo di acquisto. L'aggiudicatario dovrà altresì versare all'Ente le spese sostenute per la pubblicazione del presente avviso di gara ed esperimento dell'incanto pari a € 1.294,05.

Il verbale di aggiudicazione provvisoria, redatto dal segretario della commissione e sottoscritto dai componenti la stessa, non ha valore di preliminare di contratto.

L'aggiudicazione definitiva avrà luogo con successivo apposito provvedimento adottato dal competente organo comunale.

Il soggetto aggiudicatario, entro 15 (quindici) giorni dalla comunicazione della determina motivata di conclusione del procedimento con esito positivo della Conferenza dei servizi dovrà sottoscrivere l'atto di compravendita con tutti gli oneri a suo carico.

Decorsi inutilmente i predetti termini senza che si sia addivenuti alla conclusione del contratto per fatto imputabile al Comune di Tivoli e senza giustificato motivo, l'aggiudicatario potrà ritenersi svincolato dall'impegno, ottenendo la sola restituzione della cauzione versata.

In caso di mancata approvazione del verbale di aggiudicazione per motivi di interesse pubblico, l'aggiudicatario ha diritto soltanto alla restituzione della cauzione provvisoria con esclusione del rimborso delle eventuali spese sostenute senza interessi.

In caso di mancata sottoscrizione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, il Comune di Tivoli dichiarerà decaduto l'aggiudicatario, incamerando la cauzione provvisoria, fatto salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni patiti dall'Amministrazione. Il bene immobile oggetto della presente procedura potrà anche essere aggiudicato a favore di eventuali offerenti che seguano in graduatoria, previa conferma dell'offerta presentata in sede di gara e di pre-gara e versamento di cauzione pari al 10% del prezzo offerto, da rilasciarsi mediante assegno circolare intestato al Comune di Tivoli.

Il Comune di Tivoli, a suo insindacabile ed esclusivo giudizio e con atto motivato, potrà valutare l'opportunità di concedere all'aggiudicatario, qualora ricorrano motivate circostanze che la giustificano, una breve proroga dei termini stabiliti per la sottoscrizione del contratto. Il progetto riguardante il cd. PdV "Lattanzi" sarà approvato dagli Enti competenti chiamati ad esprimersi nell'ambito del relativo procedimento autorizzativo e, qualora l'esito dovesse essere sfavorevole con la mancata approvazione del progetto per problematiche inerenti l'area, ciò determinerà l'inefficacia della presente procedura e la decadenza delle obbligazioni assunte dall'aggiudicatario, fermo restando il solo obbligo del Comune di Tivoli nei suoi confronti alla restituzione del deposito cauzionale. In tale eventualità, l'aggiudicatario, in ogni caso, nulla potrà eccepire a nessun titolo e/o ragione, anche di tipo risarcitorio nei confronti dell'Ente avendo lo stesso accettato con la sua partecipazione tutti i termini e le condizioni del presente avviso d'asta.

Si ricorda, infine, che, ai sensi dell'art. 75 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, ferma l'applicazione delle sanzioni penali di cui al successivo art. 76, qualora dal controllo di cui all'art. 71 emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni sostitutive di certificazione o di atti di notorietà, il dichiarante decade dai benefici conseguenti al provvedimento emanato sulla base della dichiarazione non veritiera. In quest'ultimo caso la competente Commissione, o il Dirigente del servizio interessato, dichiara decaduto l'aggiudicatario, viene incamerata la cauzione provvisoria, salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni, e potrà aggiudicare la gara mediante trattativa privata.

TUTELA DELLA RISERVATEZZA

Nel rispetto della normativa vigente in materia di tutela della riservatezza e protezione dei dati personali (Regolamento Europeo 2016/679 e D. Lgs. 196/2003), si informa che:

- i dati richiesti sono trattati al solo fine dell'espletamento della procedura di gara in oggetto, e limitatamente al tempo necessario a detto fine;
- il trattamento dei dati avverrà con modalità idonee a garantirne la sicurezza, specie per quel che concerne i dati giudiziari di cui all'art. 21 del decreto n. 196/03 citato;
- il conferimento dei dati ha natura facoltativa, e più precisamente di onere, nel senso che il soggetto interessato, se intende partecipare alla gara in questione, è tenuto a rendere i dati e la documentazione richiesta dal presente bando;
- in caso di rifiuto di fornire la predetta documentazione, l'interessato non sarà ammesso alla procedura di gara;

- i dati raccolti potranno essere comunicati:
 - ai concorrenti che partecipano alla gara;
 - agli altri soggetti aventi titolo ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241;
 - alle Autorità competenti in sede di verifica della veridicità delle dichiarazioni sostitutive rese;
- la diffusione dei dati in questione rimane disciplinata dall'articolo 18 e seguenti del decreto n. 196/03;
- i diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'articolo 7 del decreto n. 196/03, al quale si rinvia;
- titolare del trattamento è il Comune di Tivoli, nella persona del Dirigente dell'Ufficio Finanziario, Dott. Riccardo Rapalli.

**NOMINATIVO DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
E UFFICIO AL QUALE E' POSSIBILE RIVOLGERSI PER INFORMAZIONI**

Responsabile del procedimento è il Dott. Riccardo Rapalli (e-mail r.rapalli@comune.tivoli.rm.it). Gli interessati possono rivolgersi all'Ufficio Patrimonio - e-mail: ufficiopatrimonio@comune.tivoli.rm.it - per avere ogni informazione in merito, nonché, previo specifico appuntamento, per acquisire o prendere visione dei documenti eventualmente necessari alla formulazione dell'offerta.

Per la visita sul posto è necessario contattare il predetto Ufficio con congruo anticipo, per concordare un appuntamento.

L'acquisizione e/o la consultazione dei documenti nonché la visita sul posto sono consentite fino a sette giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte.

PUBBLICAZIONE DEL BANDO

Il presente bando viene pubblicato sul sito internet del Comune di Tivoli: www.comune.tivoli.rm.it, all'Albo Pretorio – sezione Avvisi per giorni 30 nonché, per estratto in Gazzetta Ufficiale, su due quotidiani a tiratura nazionale e su due quotidiani a tiratura locale.

Tivoli li, 19/06/2023

IL DIRIGENTE DEL SETTORE VII
(Dott. Riccardo Rapalli)

ALLEGATI:

Modelli partecipazione da utilizzare;
Certificato di Destinazione Urbanistica, prot. 62790 del 22/11/2022;
Piano di valorizzazione approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 234 del 11/11/2022
e relativi elaborati tecnici di progetto.