



# COMUNE DI PISTOIA

BANDO N. 6/2015

## BANDO PER ALIENAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE "FABBRICATO EX SCUOLE LEOPOLDINE"

Il Dirigente del Servizio Finanziario e Patrimonio, in esecuzione delle deliberazioni di Consiglio Comunale n. 12/2009, 38/2010, 56/2011, 22/2013, 59/2014 e rispettive modifiche ed integrazioni, ad oggetto "PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI", esecutive, e della determinazione a contrattare n. 639 del 14/4/2015, esecutiva,

### RENDE NOTO

che il giorno 04/06/2015, dalle ore 10,00 in poi, presso la sala Sant'Agata del Palazzo Comunale di Pistoia, posto in Piazza del Duomo n. 1, si terrà un'asta pubblica avente ad oggetto l'alienazione del bene immobile di proprietà del Comune di Pistoia, di seguito descritto:

Lotto di vendita n. 72, ex deliberazione Consiliare n. 22/2013.

Fabbricato ex Scuole Leopoldine situato nel Centro Storico di Pistoia, Via della Sapienza nn. 10-12. L'edificio si trova nelle immediate vicinanze della Biblioteca Comunale Forteguerriana, si presenta libero su tre lati mentre a nord confina con l'Archivio di Stato; l'immobile comprende un piano interrato e tre piani fuori terra che corrispondono complessivamente all'impianto storico dell'edificio oltre sottotetto. Il piano interrato servito dai due corpi scala si presenta con ambienti voltati. Il piano terra con quattro aperture di cui due murate conducono a circa otto vani ed ai medesimi corpi scala. Ai due piani superiori i due corpi scala disimpegnano sette appartamenti di diversa dimensione. All'interno sono presenti due corti, in parte occupate da costruzioni a sbalzo, ma utili per ricavare affacci, anche di servizio e fornire illuminazione alle parti interne del corpo di fabbrica.

#### Destinazione urbanistica

Il Piano della Città Storica approvato con delibera di Consiglio Comunale n.30 del 11.02.2008, classifica il complesso in esame e i contigui immobili sempre di proprietà comunale, costituiti dall'Archivio di Stato e dalla Chiesa di San Jacopo in Castellare, come edificio specialistico religioso e come tale normato dagli articoli 15, 16 e 24 delle norme tecniche di attuazione. Il Regolamento Urbanistico adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 09.03.2010, conferma tale piano nella specifica zona AT28 Piano per la Città Storica validandone gli elaborati grafici e normativi. Si precisa che la destinazione residenziale è ammessa se la trasformazione in residenza (come nel caso in esame) è già avvenuta ed ormai consolidata nel tempo.

#### Vincoli del Ministero Beni Culturali

Con Delibera del Ministero per i Beni e le Attività Culturali -Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana- n° 16/2009, trasmessa con notifica dello stesso M.I.B.A.C. in data 9 febbraio 2009, il Comune di Pistoia ai sensi dell'art. 55 comma 3 del D.lgs 42/2004, è stato autorizzato all'alienazione dell'immobile denominato "Ex scuole Leopoldine" con le prescrizioni e condizioni che ai sensi dell'art.

55-bis del citato decreto legislativo, dovranno essere riportate nell'atto di alienazione.

### Servitù per vie di esodo dell'Archivio di Stato

All'Archivio di Stato, fino a quando resterà nell'immobile attuale di proprietà del Comune di Pistoia, devono essere garantite due servitù per vie di esodo da considerare nel recupero dell'immobile.

La prima esistente insiste al piano terra sulla corte individuata dalla particella 550 e da questa attraverso la particella 33 subalterno 33 in uscita su Via della Sapienza in corrispondenza del civico 12.

La seconda ad oggi non ancora realizzata da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali D.G.A. (Direzione Generale per gli Archivi) impegnerà al piano secondo dell'immobile, la particella 33 sub.40 e attraverso di essa fino alle scale di cui al subalterno 36 in uscita su Via della Sapienza in corrispondenza del civico 10.

In sede di recupero dell'immobile potranno essere concordate con l'Archivio di Stato soluzioni alternative alla via di esodo esistente e a quella di previsione.

L'immobile necessita di opere di ristrutturazione, considerando anche l'epoca remota di costruzione. Il tutto è meglio descritto nella documentazione allegata al presente bando, nonché visibile sul sito [www.comune.pistoia.it](http://www.comune.pistoia.it) - sezione "Bandi di gara e Concorsi".

## 2) CONDIZIONI DI VENDITA

Il bene viene alienato a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, compresi gli eventuali oneri attivi e passivi, servitù attive e passive, continue e discontinue, apparenti e non apparenti, pertinenze e accessioni, usi, azioni e ragioni, accettando tutte le condizioni riportate nel presente bando.

## 3) IMPORTO A BASE D'ASTA

Come meglio definito nella relazione tecnico/estimativa allegata, il prezzo di vendita a base d'asta, valutato in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e al suo stato di conservazione, è stabilito in € 940.000,00 (Euro novecentoquarantamila/00).

Il prezzo d'aggiudicazione è fuori campo d'applicazione I.V.A. ai sensi di Legge, per mancanza del requisito della soggettività.

## 4) CAUZIONE

Per partecipare alla presente asta è necessaria la costituzione di un deposito cauzionale pari al 10% del valore stimato dell'immobile, pari a € 94.000,00 (Euro novantaquattromila/00);

Tale importo dovrà essere versato con assegno circolare non trasferibile intestato alla Tesoreria del Comune di Pistoia, presso la Cassa di Risparmio di Pistoia e della Lucchesia - Via Roma - Pistoia.

Si precisa che non verranno in alcun modo accettati assegni bancari o altre forme di versamento diverse da quelle sopra indicate.

Detta cauzione, senza interesse alcuno, sarà restituita entro 30 giorni dalla aggiudicazione dell'asta ai partecipanti non aggiudicatari; sarà, al contrario, trattenuta da questo Comune ed imputata in conto prezzo di vendita per il concorrente aggiudicatario.

## 5) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Chiunque abbia interesse, può partecipare alla presente asta pubblica secondo le modalità individuate ai paragrafi successivi del presente bando, ad eccezione dei pubblici amministratori ai quali è vietata la partecipazione alla presente procedura, sia direttamente che per interposta persona, nei casi previsti dall'articolo 1471 del Codice Civile.

Sono richieste, inoltre, le seguenti condizioni:

- Insussistenza di cause di inidoneità morale a contrattare con la pubblica amministrazione;
- Insussistenza di provvedimenti definitivi o pendenti di interdizione, inabilitazione, fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo;
- Per le persone giuridiche: atto comprovante il potere di rappresentanza legale.

## 6) PROCEDURA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'asta si svolgerà con il metodo delle offerte segrete, ai sensi dell'articolo 73, lettera c) e dell'articolo 76 I e II comma, del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827 e sue successive modifiche.

Sono ammesse solo offerte incondizionate, alla pari o in aumento. In caso di offerte in aumento è previsto, ai sensi dell'art. 65 del R.D. n. 827/1924, un minimo di rialzo pari a € 47.000,00 (Euro quarantasettemila/00) rispetto all'importo a base d'asta.

Sarà proceduto all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, alla pari o in aumento, ai sensi dell'art. 65 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827.

Qualora in due o più partecipanti abbiano presentato la stessa offerta, parimenti accettabile, sarà proceduto, nella stessa seduta, secondo quanto stabilito dall'articolo 77 del citato Regio Decreto.

L'offerta, in caso di società, dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto concorrente, oppure, in caso di raggruppamenti d'impresa, dal legale rappresentante di ogni impresa raggruppata.

Per partecipare all'asta occorre far pervenire al Comune di Pistoia, Ufficio Protocollo Generale, Piazza del Duomo n. 1, 51100 Pistoia, entro le ore 12,30 del giorno 03/06/2015 un plico, sigillato con striscia di carta incollata o nastro adesivo, controfirmato sui lembi di chiusura, recante all'esterno la seguente dicitura:

"ASTA PUBBLICA DEL GIORNO 04/06/2015 PER L'ALIENAZIONE DEL LOTTO N. 72 Immobile ex Scuole Leopoldine – NON APRIRE".

Il suddetto plico dovrà contenere i seguenti documenti:

- A) Dichiarazione sostitutiva ai sensi dell'art. 46 del DPR n. 445/2000, redatta sull'allegato MODELLO 1. Alla suddetta dichiarazione dovrà essere allegata copia fotostatica di un valido documento di identità di tutti i sottoscrittori l'offerta.
- B) Quietanza della Tesoreria comunale (Cassa di Risparmio di Pistoia e della Lucchesia - Via Roma 51100 Pistoia) attestante il deposito cauzionale.
- C) Una busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura "OFFERTA ECONOMICA" contenente l'offerta economica redatta sull'allegato MODELLO 2.

Determina l'esclusione dalla gara il fatto che:

- il plico non risulti pervenuto, per qualsiasi motivo, entro il termine stabilito per la presentazione delle offerte anche se sostitutivo o integrativo di plico precedente;
- il plico non sia sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura;

- la dichiarazione sostitutiva (MODELLO 1) manchi, non sia sottoscritta dal/dai soggetto/i partecipante/i, non rechi in allegato la fotocopia del documento di identità del/dei sottoscrittore/i dell'offerta;
- la quietanza della Tesoreria Comunale attestante il deposito cauzionale manchi o risulti irregolare;
- l'offerta economica (MODELLO 2) manchi o risulti irregolare.

Sono escluse altresì offerte condizionate, offerte per persone da nominare, offerte riferite ad altra gara.

L'offerta, le dichiarazioni e tutta la documentazione presentata devono essere redatte in lingua italiana. L'offerta deve essere espressa in euro sia in cifre sia in lettere. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere sarà ritenuto valido quello più conveniente per l'Amministrazione.

Il Presidente della gara, nel giorno e nell'ora stabilito nel presente bando, dichiarerà aperta l'asta richiamando l'attenzione sull'oggetto della gara, quindi procederà alla verifica dei plichi pervenuti accertandone l'idoneità e ammissibilità oppure l'esclusione. Successivamente provvederà all'apertura dei plichi validi contenenti le istanze di partecipazione e le offerte, accertando la presenza e conformità della documentazione amministrativa necessaria per essere ammessi a partecipare, dichiarando l'ammissibilità o l'esclusione dei concorrenti.

In seguito procederà alla verifica e all'apertura delle buste contenenti l'offerta economica, accerterà la regolarità e conformità oppure l'esclusione dell'offerta dichiarando il corrispettivo indicativi. Infine dichiarerà l'esito dell'asta.

L'aggiudicazione diviene definitiva con l'emanazione della determinazione dirigenziale che approva gli esiti della pubblica gara e previo accertamento di quanto dichiarato in forma di autocertificazione in sede di presentazione dell'offerta. L'aggiudicatario provvisorio deve ritenersi in ogni modo immediatamente vincolato sin dal momento della chiusura della seduta pubblica della gara.

## 7) VERSAMENTO PREZZO DI AGGIUDICAZIONE

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione, all'atto della stipula contrattuale, da effettuarsi entro 60 giorni decorrenti dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione definitiva, mediante il pagamento della somma offerta, al netto della cauzione, presso la Tesoreria del Comune di Pistoia (Cassa di Risparmio di Pistoia e della Lucchesia – sede di Pistoia – Via Roma) Sono indicate di seguito le coordinate bancarie per la corretta effettuazione di pagamenti mediante bonifico bancario a favore del Comune di Pistoia.

ABI: 06260 CAB: 13800 CIN: R C/C n. 101/01 intestato a "Comune di Pistoia – Tesoreria comunale"

IBAN: IT48 R 06260 13800 00000101C01 – BIC SWIFT: C R F I I T 3 P X X X

In caso di mancato versamento del prezzo entro il termine stabilito, il Comune procederà:

- Ñ a revocare l'aggiudicazione in favore del concorrente vincitore della gara;
- Ñ a trattenere il deposito cauzionale;

Qualora l'aggiudicatario non provvedesse, nel termine prescritto, alla stipulazione del contratto, il Comune tratterrà, a titolo di penale, il deposito cauzionale.

In entrambi i casi, il Comune si riserva la facoltà di aggiudicare al soggetto che segue in graduatoria.

## 8) SPESE DI ROGITO

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese propedeutiche alla stipulazione dell'atto, comprese eventuali spese tecniche di frazionamento o aggiornamento catastale, e quant'altro necessario per il perfezionamento dello stesso, per la registrazione, trascrizione e voltura dell'atto, e per ogni altra spesa connessa e consequenziale, senza diritto di rivalsa nei confronti dell'Amministrazione Comunale. L'atto di compravendita verrà rogato entro 60 giorni decorrenti dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione definitiva.

## 9) SOPRALLUOGO

I soggetti interessati all'acquisto potranno visitare il lotto oggetto d'alienazione, previo appuntamento, contattando presso il Servizio Finanziario e Patrimonio del Comune di Pistoia, Via Santa n. 5, il personale incaricato (tel. 0573/371271-371522-371863-371486) nei giorni dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 13.00 e il martedì e giovedì pomeriggio dalle 15.00 alle 17.00.

## 10) PUBBLICITÀ DELL'AVVISO DI VENDITA

Al presente avviso di vendita sarà assicurata la più ampia diffusione, e comunque verrà pubblicato all'Albo Pretorio on line del Comune di Pistoia, sul sito web del Comune di Pistoia nell'apposita sezione "Bandi di gara e Concorsi", nella GURI, su un quotidiano a diffusione locale e su uno a diffusione nazionale.

## 11) RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E INFORMAZIONI

Il responsabile del procedimento è il Dott. Franco Ancillotti, Dirigente del Servizio Finanziario e Patrimonio del Comune di Pistoia.

Per informazioni e chiarimenti, gli interessati potranno rivolgersi durante le ore di ufficio:

- per questioni di carattere tecnico: 0573/371522 – 371863 – 371271 - 371486;
- per questioni amministrative: U.O. Procedure ed Attività Negoziali – tel. 0573/371312 – 371287.

La documentazione relativa potrà essere visionata dagli interessati presso il Comune di Pistoia, U.O. Procedure ed Attività Negoziali, Piazza Duomo n. 1 tutti i giorni dalle ore 9,00 alle ore 13,00, il martedì ed il giovedì anche dalle ore 15,00 alle ore 17,00 nonché sul sito web [www.comune.pistoia.it](http://www.comune.pistoia.it) - sezione "Bandi di gara e Concorsi".

## 12) PRIVACY

I dati personali forniti dai concorrenti, obbligatori per le finalità connesse alla gara e per l'eventuale successiva stipula del contratto, saranno trattati dall'Ente conformemente alle disposizioni del D.Lgs. n. 196/2003.

I concorrenti e gli interessati hanno facoltà di esercitare i diritti previsti dagli articoli 7 e seguenti del D.Lgs. n. 196/2003.

## 13) AVVERTENZE E NORME DI RINVIO

L'Amministrazione si riserva, in caso di aggiudicazione, di verificare i requisiti dichiarati, mediante l'acquisizione d'ufficio dei certificati attestanti il possesso di stati, fatti e qualità dei soggetti dichiaranti. L'aggiudicatario non in possesso dei requisiti richiesti per la partecipazione alla gara o che abbia dichiarato il falso, decade

dall'aggiudicazione provvisoria che, fino a tale momento, deve intendersi sottoposta a condizione risolutiva espressa.

Il miglior offerente è vincolato sin dal momento della presentazione dell'offerta. Gli effetti traslativi si produrranno al momento della stipula dell'atto di compravendita.

Per qualunque controversia dovesse sorgere tra l'Amministrazione e l'aggiudicatario sarà competente il foro di Pistoia.

Per quanto non espressamente previsto dal presente bando si farà riferimento al Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827 Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato e al Regolamento Comunale per le alienazioni del patrimonio immobiliare, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 315 del 9.12.1997, esecutiva, e modificato con deliberazioni C.C. n. 82/1998 e 61/1999.

Si richiama l'attenzione degli offerenti sulla necessità di assoluto e puntuale rispetto delle formalità richieste dal presente avviso, a pena di esclusione.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
FINANZIARIO E PATRIMONIO  
Dott. Franco Ancillotti