



COMUNE DI GALLIPOLI

Via Pavia - 73014 – Gallipoli
SETTORE IV Servizio demanio e Patrimonio

AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DELL'IMMOBILE DENOMINATO EX CASA DEL FANCIULLO

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

VISTI:

- il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, previsto dall'art.58 del D.L. n.112 del 25 giugno 2008, convertito dalla Legge n.133 del 6 agosto 2008, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n.53 del 21/08/2014, esecutiva ai sensi di legge;
- il Protocollo d'intesa tra Comune di Gallipoli e CDP Investimenti SGR (di seguito CDPI), datato 19 maggio 2014;
- la determinazione dirigenziale n.1858 del 28/10/2014
- il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, previsto dall'art.58 del D.L. n.112 del 25 giugno 2008, convertito dalla Legge n.133 del 6 agosto 2008, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 11 del 31/03/2017, esecutiva ai sensi di legge;
- la determinazione dirigenziale n. 569 del 10/04/2017

AVVISA

che il Comune di Gallipoli intende alienare, mediante asta pubblica, da esperirsi con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi col prezzo a base di gara indicato nel presente atto, l'immobile denominato "ex Casa del fanciullo" sito in Gallipoli al lungomare G. Galilei, n.1, distinto nel catasto urbano al fg.15, p.la 75.

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in questione e' localizzato nella zona urbana della città sul lungomare G. Galilei, ovvero nella parte nuova e centrale, con un fronte sul mare di circa mt. 80 panoramico ad elevato contenuto paesaggistico, dal quale si può ammirare contemporaneamente il Centro Storico e il Parco di Punta Pizzo e, quindi, in posizione baricentrica rispetto all'offerta della città turistica, commerciale e residenziale.

Allo stato nell'immobile sono localizzate 2 funzioni:

- Sede dell'Ufficio del Lavoro;

- Alloggi per senza tetto.

La porzione di immobile già utilizzato ad uso scuola pubblica è libero.

L'attestato di certificazione energetica in atti definisce l'immobile di classe energetica G.

1.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

Con delibera n.52 del 6/9/2013 e n. 53 del 21/8/2014 del C.C. (**ALL.1 e 2**) è stata attribuita la seguente destinazione urbanistica ai sensi dell'art.58, I comma della legge n. 133 del 6/8/2008:

“ZONA B Negli edifici esistenti sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di ristrutturazione edilizia con l'aumento della superficie utile nella misura necessaria per il miglioramento delle condizioni igienico-funzionali dell'edificio.

Per le nuove costruzioni e l'ampliamento di edifici esistenti si applicano i seguenti indici e prescrizioni:

- indice di fabbricabilità fondiaria: IF=2.50mc/mq
- rapporto di copertura: RC=0,35 mq/mq
- altezza massima: H max=11,00m.
- distanza minima dai confini: D=H max del fronte dell'edificio e comunque non inferiore a 6,00 ml
- parcheggi: mq.1,00 ogni 8mq di SU. Le aree libere dovranno essere sistemate a verde ed attrezzate per il gioco e l'attività all'aperto.

Destinazioni d'uso consentite:

- asilo nido;
- scuola materna;
- scuola elementare;
- scuola media;
- residenziale;
- commerciale;
- turistico ricettiva.”

Per ulteriori chiarimento consultare gli allegati alla delibera del C.C. n.52/2013.

2. STUDIO DI FATTIBILITA' PROPOSTO DA CDP INVESTIMENTI SGR

Nelle fasi operative del richiamato Protocollo d'intesa, ai fini del successivo espletamento della procedura di dismissione ad evidenza pubblica, CDPI ha proceduto in maniera autonoma ad incaricare una società di ingegneria per la redazione di uno “studio di fattibilità” (ALL.3), finalizzati ad una migliore definizione della peculiarità e delle potenzialità dell'immobile, in un'ottica di ottimizzazione del relativo processo di valorizzazione. Si precisa che lo studio suddetto costituisce un'ipotesi di natura progettuale e non rappresenta un vincolo né per l'acquirente, né per il Comune di Gallipoli, che non è in alcun modo responsabile delle indicazioni e delle proposte in esso contenute.

3. MODALITA' E CONDIZIONI DI VENDITA

Il prezzo a base di gara del complesso immobiliare è di € 2.700.000,00 (duemilionesettecentomila euro). Il complesso è alienato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. L'offerta dovrà essere migliorativa rispetto all'importo a base di gara. Sarà preferito il contraente che offrirà il prezzo più elevato. Resta a carica dell'acquirente il

rimborso delle spese per i costi esterni sostenute da CDPI per la redazione dello Studio di fattibilità, pari ad € 24.050,00 (euro ventiquattromila e cinquanta).

4. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla gara, il concorrente dovrà spedire un plico, contenente la relativa domanda di partecipazione e la caparra (di cui ai successivi punti 1 e 2), nonché una busta contenente l'offerta economica (di cui al successivo punto 3), a mezzo del servizio postale al seguente indirizzo: Comune di Gallipoli – Ufficio patrimonio – via Pavia 73014 Gallipoli o consegnarlo a mano all'Ufficio protocollo. Sul plico dovranno essere riportate le generalità e l'indirizzo del mittente e la dicitura "GARA PUBBLICA PER LA VENDITA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE EX CASA DEL FANCIULLO – GALLIPOLI". Il plico dovrà contenere, pena l'esclusione della gara, i seguenti documenti:

1. **domanda di partecipazione** redatta mediante dichiarazione da rendersi ai sensi dell'art.46 del D.P.R. n.445/00, utilizzando esclusivamente lo schema allegato al presente avviso, con firma non autenticata ed accompagnata da fotocopia di un documento di identità, in corso di validità, del firmatario;
2. **caparra confirmatoria**, pari ad €270.000,00 (duecento settantamila euro), prestata mediante assegni circolari intestati al Comune di Gallipoli o ricevuta di versamento effettuato sul c.c. bancario n. **IT 56 P 0526279748T20990000281**, intestato a Servizio tesoreria Comune di Gallipoli, con la causale "caparra confirmatoria per la partecipazione ad asta pubblica per vendita immobile ex Villaggio del fanciullo di Gallipoli", con valuta antecedente il giorno dell'asta. Gli assegni circolari e le somme versate a titolo di caparra saranno restituiti, senza corresponsione di interessi, ai non aggiudicatari ed ai non ammessi alla gara entro 30 giorni dall'aggiudicazione.
3. **offerta economica** presentata in apposita e separata busta chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, con l'indicazione del prezzo offerto in cifre e in lettere; l'offerta, da redigersi secondo il modello allegato, dovrà essere in regola con la legge sul bollo, datata e sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante o da altra persona avente i poteri di impegnare l'offerente; sia la firma sia il prezzo non dovranno presentare correzioni; in caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere, è valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione. Non saranno ammesse offerte per persona da nominare. L'importo offerto è da intendersi al netto di ogni onere fiscale e di ogni ulteriore onere dovuto per legge, inerente o conseguente alla stipula contrattuale, che sia a carico dell'aggiudicatario. Non saranno ammesse offerte con termini o condizioni o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta, propria o di altri. Si procederà all'esclusione della gara quando risultino mancanti i documenti sopra indicati o quando le eventuali irregolarità degli stessi non siano sanabili a giudizio della Commissione. I plichi contenenti le offerte dei partecipanti alla gara dovranno pervenire **entro le ore 12,00 del giorno 29 maggio 2017**; oltre il suddetto termine non sarà valida alcuna offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva ad un'offerta precedente. L'Amministrazione è esente da responsabilità per il mancato o ritardato recapito del plico, qualunque sia la causa che lo ha determinato.

5. AGGIUDICAZIONE

L'asta pubblica si svolgerà il giorno 30/maggio/ 2017 alle ore 10,00 presso la sala riunioni della sede comunale di via Pavia, Il piano. Il complesso immobiliare posto in vendita sarà aggiudicato a chi presenterà il prezzo più vantaggioso per il Comune, purchè pari o superiore a quello posto a base di gara.

Oltre al prezzo offerto, l'aggiudicatario deve provvedere al rimborso delle spese sostenute da CDPI per lo Studio di fattibilità quantificate in € 24.050,00 (euro ventiquattromila e cinquanta).

Si procederà all'aggiudicazione anche quando sia presentata una sola offerta valida. Qualora due o più concorrenti presentino la stessa migliore offerta, si procederà ad una licitazione tra essi soli. Se non pervengono offerte o se quelle pervenute risultano inammissibili, o comunque affette da vizi che ne hanno determinato l'esclusione, l'asta viene dichiarata deserta. In tal caso, il Comune ha la facoltà di concludere la negoziazione con CDPI, come da impegno preliminare all'acquisto.

6. COMMISSIONE DI GARA

La Commissione di gara è costituita dal Dirigente del Servizio Patrimonio.

7. CONTRATTO DI COMPRAVENDITA E PAGAMENTO

L'aggiudicatario si intende obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione. Entro cinque giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, l'acquirente dovrà comunicare all'Ente il nominativo del notaio scelto, che dovrà avere lo studio nel territorio della Provincia di Lecce. La stipula del contratto dovrà avvenire entro e non oltre **180 giorni** dall'atto di aggiudicazione. Le spese notarili, di registrazione, catastali, di trascrizione ed ogni altra spesa inerente e conseguente alla stipula del contratto sono ad esclusivo carico dell'acquirente. All'atto della sottoscrizione del contratto, l'aggiudicatario dovrà consegnare l'attestazione dell'avvenuto versamento a favore del Comune :

- del prezzo offerto in sede di gara, da corrispondere in un'unica soluzione;
- del rimborso per le spese sostenute da CDPI per la redazione dello Studio di fattibilità (vd.punto 3 del presente avviso "Modalità e condizioni di vendita").

La consegna del complesso immobiliare avverrà entro 180 giorni dalla data di aggiudicazione. Nel caso in cui ciò non dovesse avvenire nel termine suddetto, il Comune si impegna a corrispondere una penale di € 1.000,00 (mille euro)/giorno fino alla consegna effettiva dell'immobile. Trascorsi 90 giorni dal termine suddetto, invece, il Comune, nel caso di impossibilità a consegnare l'immobile, si riserva la facoltà di recedere dal contratto senza che l'aggiudicatario abbia null'altro a pretendere oltre alla penale prevista.

Nel caso in cui l'aggiudicatario dichiarerà di non voler stipulare l'atto di vendita, lo stesso:

- a) perderà la caparra presentata;
- b) risponderà della differenza in meno tra il prezzo dell'aggiudicazione e quello ottenuto dalla successiva vendita.

Il Comune potrà chiedere all'aggiudicatario il risarcimento dei danni derivanti dalla sua volontà di non procedere alla stipula del contratto.

9. TUTELA DELLA PRIVACY

In ottemperanza a quanto previsto dall'art.13 del D.Lgs. n.196/03 ("Codice in materia di protezione dei dati personali") si informa che i dati personali conferiti in tale sede saranno trattati dal Comune di Gallipoli anche attraverso propri collaboratori esterni e con l'ausilio di strumenti elettronici, esclusivamente per finalità connesse all'esperimento della procedura di gara e all'eventuale gestione del rapporto contrattuale.

Responsabile del trattamento è il Dirigente del settore patrimonio.

10. RESPONSABILITA' DEL PROCEDIMENTO – INFORMAZIONI

Gli interessati potranno prendere visione del complesso immobiliare, previo appuntamento, da richiedere entro il 17 maggio 2017, contattando il R.U.P., dott.ssa Paola Vitali, esclusivamente a mezzo e-mail all'indirizzo: demanio@comune.gallipoli.le.it

Per ogni eventuale controversia è competente il Foro di Lecce.

Allegati: 1) delibera C.C. n.52/13; 2) delibera C.C. n.53/14; 3) delibera C.C, n. 11/17 ; 4 studio di fattibilità; 5) planimetrie dello stato di fatto; 6)domanda di partecipazione; 7)offerta economica.

Gallipoli, 10 aprile 2017

IL Dirigente

(Cataldi)

Documento firmato digitalmente ai sensi del TU n. 445/00, dell'art. 20 del D.lgs. 82/2005 e norme collegate. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente sulla banca dati dell'Ente.