

**AVVISO DI GARA INFORMALE  
PATRIMONIO IMMOBILIARE REGIONE UMBRIA  
ALIENAZIONE A TRATTATIVA DIRETTA IMMOBILE DENOMINATO “MAGAZZINO EX  
ANAS KM. 9+520 S.R. 599 DEL TRASIMENO”**

**Premesso che:**

- il Consiglio regionale, ai sensi dell'art. 2 della l.r. 14/97 e s.m.i., con atto n. 360 del 28/10/2014 ha approvato il Programma di Politica Patrimoniale per il triennio 2014/2016 e la proposta di piano attuativo annuale 2014;
- con deliberazione della Giunta regionale n. 196 del 23/2/2015 è stato approvato, ai sensi dell'art. 3 della l.r. 14/97 e s.m.i., il Piano Attuativo Annuale 2015;
- con atto del 17/6/2019, rep. n. 80.127, racc. n. 25.193, rogito Notaio Dott. Marco Carbonari, registrato a Perugia il 5/7/2019 al n. 531, la Regione Umbria ha conferito a Sviluppumbria S.p.A., procura generica per lo svolgimento delle attività afferenti la valorizzazione del patrimonio immobiliare regionale;
- Sviluppumbria S.p.A. con nota prot. n. 5356 del 08/07/2019 ha trasmesso al Servizio Demanio e Patrimonio della Regione Umbria la perizia di stima giurata dell'immobile di proprietà regionale, di provenienza ex Anas di seguito indicato:
  - magazzino e sua corte di pertinenza, siti nel Comune di Magione (PG) lungo la S.R. 599 del Trasimeno, al km 9+520, identificati al catasto fabbricati al foglio 61, particella 535, categoria C/2 ed al catasto terreni, al foglio 61, particella 535, qualità ente urbano di 14 mq, ed al foglio 61, particella 610, qualità incolto produttivo di 625 mq, stimati come unico lotto in € 10.500,00;
- il Servizio Demanio e Patrimonio della Regione Umbria, in attuazione a quanto disposto dal comma 1 art. 23 L.R. 10/2018 (comma successivamente modificato dal comma 2 art. 6 L.R. 2/2020) ha trasmesso all'Agenzia delle Entrate – Uff. Territorio l'elaborato peritale per l'acquisizione dell'attestazione di congruità.
- con nota pervenuta al protocollo regionale n. 63595 del 6 aprile 2020 l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Perugia, ha trasmesso la perizia di stima dell'immobile in oggetto indicato, ritenendo congruo il valore indicato nella stima giurata di cui ai punti precedenti;
- i beni immobili situati nel Comune di Magione (PG) risultano inventariati tra i beni demaniali di cui all'articolo 822 del c.c.;
- con DGR n. 944 del 1/08/2019 la Regione Umbria ha preso atto della perizia giurata trasmessa da Sviluppumbria S.p.A. e ha confermato in capo alla società il mandato ad alienare i beni sopramenzionati.

**Considerato che:**

- il magazzino nelle premesse indicato, risulta compreso tra i beni, individuati nell'allegato “G” al programma triennale di politica patrimoniale richiamato nelle premesse e tutt'ora vigente, per i quali è prevista la loro alienazione;
- relativamente ai terreni ex Anas derivanti da pertinenze stradali o tronchi stradali dismessi, il programma di politica patrimoniale di cui sopra, autorizza la Giunta ad individuare gli stessi nei piani attuativi annuali, prevedendone l'alienazione;
- dietro manifestazione di interesse all'acquisto dei beni in argomento, la Provincia di Perugia, gestore della S.R. 599 del Trasimeno, ha trasmesso, con nota pervenuta al protocollo regionale n. 186686 del 10/9/2018, il proprio nulla osta ai fini viari all'alienazione del magazzino e della sua corte di pertinenza;
- si è proceduto al frazionamento dell'area pertinenziale alla strada da utilizzare come corte del magazzino, individuata catastalmente con la particella 610 del foglio 61 del catasto terreni del Comune di Magione; i costi sostenuti per il frazionamento

catastale verranno posti a carico degli eventuali acquirenti così come deliberato dalla DGR n. 944 del 01/08/2019;

- il magazzino non è stato sottoposto alla verifica MIBAC, ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., in quanto l'epoca di costruzione risulta inferiore ai 70 anni e relativamente al terreno distinto con la particella 610, è stata prodotta la dichiarazione, da parte del tecnico incaricato, di insussistenza di "elementi o testimonianze di natura storico artistico";
- in ragione del modesto valore degli immobili oggetto di alienazione si potrà procedere a trattativa diretta ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 26 lettera c) della l. r. n. 10/2018;
- al fine di non incorrere in oneri tributari sugli immobili in argomento, si darà corso al procedimento di sdemanializzazione degli stessi ad avvenuta aggiudicazione provvisoria, la procedura di vendita sarà pertanto sospesa per la durata del suddetto procedimento.

Tutto ciò premesso e considerato Sviluppumbria S.p.A., su mandato della Regione Umbria, rende noto

che il **giorno 04/06/2020 alle ore 10,30 nella sede di Perugia, via Don Bosco, 11**, innanzi all'apposita Commissione, si darà avvio alla procedura riguardante l'alienazione a trattativa diretta dell'immobile sotto meglio descritto.

#### **Art. 1 DESCRIZIONE IMMOBILE**

L'immobile di proprietà regionale e di provenienza ex Anas consiste in un magazzino e sua corte di pertinenza, siti nel Comune di Magione (PG) lungo la S.R. 599 del Trasimeno, al km 9+520, identificati al catasto fabbricati al foglio 61, particella 535, categoria C/2 ed al catasto terreni, al foglio 61, particella 535, qualità ente urbano di 14 mq, ed al foglio 61, particella 610, qualità incolto produttivo di 625 mq, stimati come unico lotto con valore di base pari ad € 10.500,00 (euro diecimilacinquecento/00).

Il magazzino, come già indicato, è collocato sul lungo lago, ha una consistenza pari a mq. 14. E' costituito da un solo piano con struttura portante in pilastri e tamponature in calcestruzzo prefabbricato, la copertura è a doppia falda; all'interno non sono presenti impianti.

Il P.R.G. parte strutturale del Comune di Magione, classifica l'area come "Zona Aree agricole di tutela del bacino del Trasimeno"; inoltre il terreno ricade in ambito:

- Oasi di protezione speciale;
- SIC (Sito di interesse comunitario)
- ZPS (Zone di protezione speciale)
- Ambiti lacustri e fluviali – Fasce di rispetto dei laghi;
- Ambiti dei parchi – Parco del lago Trasimeno.

Per ulteriori indicazioni ed approfondimenti in materia "urbanistica" si rimanda alla consultazione del P.R.G.

In relazione a quanto previsto dal D.Lgs. 192 del 19/08/2005 ss.mm.ii e dal D.M. del 26/06/2015 recante le *Linee guida nazionali per la Certificazione Energetica degli Edifici*, per i beni oggetto della presente procedura non è obbligatorio l'Attestato di Certificazione Energetica.

E' possibile prendere visione del bene effettuando un sopralluogo prendendo appuntamento ai numeri tel. 0742 326824 - 829 o ai seguenti indirizzi mail [g.montini@sviluppumbria.it](mailto:g.montini@sviluppumbria.it), [a.dionisi@sviluppumbria.it](mailto:a.dionisi@sviluppumbria.it).

Il prezzo a base d'asta è fissato in € 10.500,00 (euro diecimilacinquecento/00).

Quindi le offerte di acquisto dovranno, a pena di esclusione, essere superiori a tale importo.

Il suddetto importo non è soggetto ad I.V.A. ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n. 633/1972 e ss.mm.ii.

In caso di aggiudicazione, l'acquirente dovrà corrispondere, unitamente al saldo dell'offerta, anche il rimborso dei costi sostenuti per l'istruzione della pratica relativa al frazionamento catastale come specificato nel considerato al presente avviso, forfettariamente ammontanti nell'importo di € 1.500,00 (Euro millecinquecento/00).

## **Art. 2 CONDIZIONI GENERALI**

Sono ammessi a presentare la propria offerta tutti i soggetti, persone fisiche o giuridiche che posseggono la capacità di impegnarsi per contratto, ai quali non sia applicata la pena accessoria/sanzione della incapacità/divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione, nonché i requisiti previsti dichiarati nel "Modulo Dichiarazione Sostitutiva Allegato A" al presente avviso,

## **Art. 3 MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA INFORMALE E DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Tenuto conto delle misure adottate per il contenimento del contagio da Covid-19, i concorrenti interessati all'immobile dovranno far pervenire o recapitare, a pena di esclusione dalla procedura, all'Ufficio Protocollo di Sviluppumbria Spa, **dal giorno 18 maggio 2020, dalle ore 12,00, al giorno 3 giugno 2020 entro le ore 13.00**, un plico debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura indirizzato a Sviluppumbria SpA, via Don Bosco, 11, 06124 Perugia con la dicitura TRATTATIVA DIRETTA PER LA VENDITA DELL'IMMOBILE "MAGAZZINO EX ANAS KM. 9+520 S.R. 599 DEL TRASIMENO".

Il plico potrà essere consegnato a mano dall'offerente o a mezzo di terze persone, oppure a mezzo del servizio postale o di agenzie autorizzate, tenuto conto del seguente orario dalle 9,00 alle 13,00 e dalle 15,00 alle 17,00 dal lunedì al giovedì e dalle 9,00 alle 13,00 il venerdì.

Faranno fede la data di ricevuta e l'orario posto dall'Ufficio protocollo del ricevente. Non avrà alcun rilievo la data di spedizione del plico tramite raccomandata.

Il plico dovrà contenere la seguente documentazione:

1. Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n.445/2000 secondo il "Modulo Dichiarazione Sostitutiva Allegato A" al presente avviso, da compilarsi in ogni sua parte, debitamente sottoscritta dall'offerente con allegata fotocopia semplice di un valido documento di identità del firmatario/i in corso di validità;
2. L'offerta economica redatta in conformità al "Modulo Offerta allegato B", che dovrà essere datata e sottoscritta con firma autografa e per esteso dall'offerente nella quale dichiara il prezzo in cifre ed in lettere, che intende offrire per l'acquisto. In caso di discordanza tra l'offerta indicata in cifre e quella indicata in lettere, sarà ritenuta valida quella più vantaggiosa per la Regione. Tale offerta dovrà essere chiusa in apposita busta controfirmata sui lembi di chiusura.

L'offerta si considera immediatamente vincolante per l'offerente ed irrevocabile per la durata di 265 (duecentosessantacinque) giorni dalla data della sua presentazione, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio per la Regione Umbria e per essa per Sviluppumbria consegue all'aggiudicazione definitiva;

3. Ricevuta di versamento deposito cauzionale di importo pari al 10% della base d'asta, pertanto di € 1.050,00 (euro millezerocinquanta/00) a garanzia dell'offerta e della sottoscrizione del contratto, che dovrà essere costituito nelle seguenti modalità:
  - bonifico bancario da effettuarsi sul conto di Sviluppumbria SpA presso Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.- Agenzia Piazza Italia – PERUGIA - con causale "Deposito cauzionale per partecipazione a trattativa diretta Immobile

denominato "MAGAZZINO EX ANAS KM. 9+520 S.R. 599 DEL TRASIMENO" - IBAN n. IT68Y010050300000000008002.

#### **Art. 4 MODALITA' DI ESPERIMENTO DELLA PROCEDURA**

La trattativa diretta si terrà con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base sopraindicato.

La Commissione procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore del concorrente che avrà presentato l'offerta in aumento più vantaggiosa rispetto al prezzo a base d'asta.

Non sono ammesse offerte in ribasso o pari al prezzo a base d'asta.

Qualora si verifichi il caso di parità tra le migliori offerte, si procederà a richiedere ai soli concorrenti che le hanno presentate, se presenti, un'offerta migliorativa in busta chiusa. Sarà dichiarato aggiudicatario chi avrà fatto l'offerta migliorativa più elevata. Nel caso di assenza anche di uno solo di essi o qualora i presenti non volessero migliorare la propria offerta, l'aggiudicatario sarà individuato mediante estrazione a sorte.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida il cui prezzo sia superiore al valore posto a base d'asta.

La Commissione dichiarerà deserta la procedura in caso di mancanza di offerte o qualora nessuna delle offerte pervenute sia ritenuta valida.

L'aggiudicazione definitiva verrà disposta con successivo atto, successivamente alla conclusione del procedimento di sdemanializzazione ed all'esito della avvenuta effettuazione delle verifiche e controlli sulle autocertificazioni effettuate in sede di domanda. Il deposito cauzionale, versato a garanzia dell'offerta e della sottoscrizione del contratto, pertanto sarà:

- Restituito nel caso in cui l'offerente non risulti aggiudicatario dell'immobile, per tale finalità i concorrenti dovranno indicare le proprie coordinate bancarie;
- Computato in acconto al maggior prezzo qualora l'offerente risulti aggiudicatario dell'immobile;
- Trattenuto definitivamente a titolo di risarcimento forfettario dei danni nel caso in cui l'offerente risulti aggiudicatario ma non proceda alla stipulazione del contratto per fatto proprio ovvero nel caso in cui l'offerente abbia reso dichiarazioni false, mendaci e/o reticenti, non abbia rispettato le condizioni contenute nell'avviso d'asta o l'offerta risulti, per qualsiasi motivo, nulla. Tali condizioni sono definitivamente e incondizionatamente accettate dall'offerente con la partecipazione alla presente procedura.

#### **Art. 5 CAUSE DI ESCLUSIONE**

Saranno escluse dalla procedura:

- i Plichi pervenuti in ritardo per qualsiasi ragione rispetto al termine indicato;
- la mancata sottoscrizione del "Modulo Dichiarazione Sostitutiva Allegato A";
- le offerte economiche prive di sottoscrizione;
- le offerte contenenti l'indicazione di un prezzo pari od inferiore a quello stabilito a base d'asta;
- il mancato versamento del deposito cauzionale.

#### **Art.6 AVVERTENZE E CONDIZIONI GENERALI**

L'immobile è posto in vendita "a corpo" per il prezzo che risulterà nell'esperimento della presente procedura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e come posseduto dalla Regione Umbria, insieme con le relative ragioni ed azioni, diritti, usi, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, adiacenze, pertinenze e accessori, dipendenze, comodità; inoltre se ne garantisce la piena proprietà e la libertà da pegni, oneri reali, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, restando esonerata la Regione e per essa Sviluppumbria dal fornire la relativa documentazione.

Saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre alle spese per il frazionamento catastale di cui all'art. 1 forfettariamente ammontanti nell'importo ad € 1.500,00 (millecinquecento/00), le spese di stipulazione dell'atto definitivo di compravendita, di registrazione e trascrizione dell'atto stesso, della voltura e di ogni altra spesa connessa e consequenziale, salvo quelle poste per legge a carico del venditore.

L'Amministrazione si riserva, a suo insindacabile giudizio, il diritto di differire o revocare il presente procedimento di gara senza che i concorrenti possano pretendere alcunché a titolo di indennizzo o risarcimento danni.

Per quanto non previsto nel presente avviso si rinvia alle norme di cui al R.D. n. 827 del 23.05.1924 (Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato) ed alla legge regionale n. 10/2018.

#### **Art.7 AVVERTENZE SPECIFICHE RELATIVE ALL'AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicatario dovrà stipulare il contratto di compravendita entro 40 (quaranta) giorni dalla comunicazione da parte di Sviluppumbria, a mezzo raccomandata A.R. ovvero PEC, dell'esecutività dell'atto di aggiudicazione definitiva, previo versamento della differenza tra il prezzo offerto ed il deposito già effettuato, oltre al rimborso delle spese per il frazionamento di cui all'art.1. Il Notaio per la stipula dell'atto di compravendita verrà scelto a suo insindacabile giudizio da Sviluppumbria SpA.

Il mancato o incompleto versamento di tale somma entro il termine sopra detto o la mancata stipulazione dell'atto di compravendita nel medesimo termine, comporterà di pieno diritto la decadenza dall'aggiudicazione e l'incameramento, a titolo di penale, del deposito cauzionale, fatta salva la richiesta di Sviluppumbria di risarcimento per danni.

#### **Art. 8 TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Si informa che, ai sensi del vigente Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27/4/2016, entrato in vigore il 25.05.2018, il trattamento dei dati personali forniti dai concorrenti avviene per l'espletamento dei soli adempimenti connessi alla procedura di cui al presente avviso e nella piena tutela dei diritti e della riservatezza delle persone.

#### **Art.9 INFORMAZIONI**

Responsabile Unico del Procedimento per Sviluppumbria SpA è Gianfranco Parretta, Coordinatore dell'Area Patrimonio e Infrastrutture aziendali.

Ulteriori informazioni possono essere assunte presso gli uffici di Sviluppumbria SpA. Il presente bando, con la documentazione relativa, è integralmente pubblicato sul sito internet [www.sviluppumbria.it](http://www.sviluppumbria.it) e sul sito istituzionale della Regione Umbria [www.regione.umbria.it](http://www.regione.umbria.it)

Perugia li 27/04/2020

L'Amministratore Unico  
**Marco Giulietti**