

**AVVISO DI GARA INFORMALE  
PER ALIENAZIONE A TRATTATIVA DIRETTA  
DI N. 3 IMMOBILI  
DI PROPRIETA' DELLA REGIONE UMBRIA SITUATI NEI COMUNI DI CITTA' DI  
CASTELLO, MAGIONE E GIANO DELL'UMBRIA**

**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;
- a seguito di tre distinte "manifestazioni" pervenute alla Regione Umbria da parte di soggetti privati per l'acquisto di terreni, in seguito identificati e descritti, sono state avviate da Sviluppumbria S.p.A., previo mandato dell'Ente, tutte le attività connesse alle procedure di alienazione degli stessi;
- Sviluppumbria S.p.A., tra la fine del 2019 ed il primo bimestre del 2020, ha provveduto a redigere e trasmettere al Servizio Demanio, Patrimonio e Logistica della Regione Umbria n. 3 perizie di stima giurata riguardanti tre terreni ricadenti nei comuni di Città di Castello (IMMOBILE A), Magione (IMMOBILE B) e Giano dell'Umbria (IMMOBILE C), meglio descritti e dettagliati nei successivi articoli del presente avviso;
- i tre immobili di cui al punto precedente rientrano nelle fattispecie di quanto contenuto negli strumenti di programmazione patrimoniale e di quanto disposto dall'art. 26, comma 1 lettere d) ed e) della L.R. 10/2018 e s.m.i. relativamente alle alienazioni di beni regionali a trattativa diretta mediante le modalità indicate al comma 4 dello stesso articolo;
- sia il Programma di Politica Patrimoniale 2014/2016 che il Piano Attuativo Annuale 2015 sono strumenti regionali di programmazione vigenti ed operativi; il Piano attuativo annuale è stato integrato nelle previsioni con l'autorizzazione all'alienazione, al valore di stima, dei terreni di cui ai punti precedenti e agli articoli che seguono;
- con DGR N. 247 del 10/04/2020 la Regione Umbria ha preso atto delle perizie di stima giurata di cui ai punti che precedono ed ha confermato in capo a Sviluppumbria il mandato ad alienare i beni sopramenzionati con le procedure previste dalla L.R. n. 10/2018 e s.m.i..

**Considerato che:**

- l'IMMOBILE A, proveniente dall'ex Opera Pia Regina Margherita, rientra nella fattispecie indicata dagli strumenti di programmazione patrimoniale ad oggi adottati e richiamati nel premesso, prevedendo la possibilità, per i terreni cosiddetti "marginali", che non risultano strategici per alcuna finalità regionale, di poter essere alienati con le procedure riguardanti l'alienazione a trattativa diretta ai sensi dell'art. 26 - comma 1 lettera d) - L.R. 10/2018; la lettera d) inquadra la *vendita di fondi interclusi o parzialmente interclusi la cui utilità ed il cui valore, quali beni a se stanti,*

*siano ridotti a causa delle limitazioni d'uso derivanti dall'interclusione e la cui alienazione consente all'acquirente di ampliare, mediante accorpamento, il proprio compendio immobiliare.*

- gli IMMOBILI B e C, provenienti dal patrimonio immobiliare ex Anas, rientrano nelle fattispecie indicate dal Programma triennale 2014/2016 e individuate nei piani attuativi annuali. Sono ricompresi nei casi riguardanti l'alienazione a trattativa diretta ai sensi dell'art. 26 - comma 1 lettera e) – L.R. 10/2018; la lettera e) inquadra *terreni residuati dalla realizzazione di collegamenti viari nazionali, regionali e locali, la cui alienazione consente ai soggetti acquirenti l'ampliamento, in accorpamento, della proprietà.*
- con D.G.R. n. 247 del 10/04/2020, l'IMMOBILE A - terreno situato nel comune di Città di Castello e censito al CT al foglio 127 part. 38, è stato trasferito dal patrimonio indisponibile al patrimonio disponibile regionale, ai sensi degli artt. 3 e 6 della L.R. 10/2018 s.m.i.
- con D.G.R. n. 247 del 10/04/2020, preso atto del nulla osta alla vendita rilasciato dall'Ente Gestore, viene deliberato che per gli altri due terreni di provenienza ex Anas, appartenenti al demanio regionale, distinti al catasto terreni del Comune di Magione, al foglio 12 part. 878 – IMMOBILE B e del Comune di Giano dell'Umbria al foglio 8 part. 1167 – IMMOBILE C, si procederà alla loro sdemanializzazione e conseguente classificazione al patrimonio disponibile con successivo atto, ad avvenuta aggiudicazione provvisoria, una volta avuta la certezza della loro alienazione, dando atto altresì che l'aggiudicazione definitiva sarà subordinata al compimento di detta procedura;
- con D.G.R. n. 247 del 10/04/2020 viene dato atto che saranno a carico degli eventuali acquirenti i costi sostenuti per la redazione delle perizie di stima giurata e dei frazionamenti catastali se eseguiti; la stessa D.G.R. è stata trasmessa, per opportuna conoscenza e per i successivi adempimenti connessi, a Sviluppumbria S.p.A., all'Agenzia Forestale Regionale Umbria, alla Provincia di Perugia ed al Servizio regionale Infrastrutture e politiche del trasporto pubblico.

Tutto ciò premesso e considerato Sviluppumbria S.p.A., su mandato della Regione Umbria, tenuto conto di quanto disposto dall'art. 26, comma 4, della L.R. 10/2018, che prevede che *la trattativa diretta è preceduta da gara informale mediante la pubblicazione di idoneo avviso sul sito istituzionale della Regione rivolta a tutti i soggetti confinanti, se esistenti,*  
rende noto

che il **giorno 07/09/2020 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 degli immobili come sotto meglio descritti.

## **Art. 1 DESCRIZIONE IMMOBILI**

- **IMMOBILE A**, terreno di proprietà regionale appartenente al patrimonio Disponibile dell'Ente, sito nel Comune di Città di Castello (PG) identificato al catasto terreni al foglio 127 particella 38, di mq. 510, qualità "PASC CESPUG".  
Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Città di Castello in data 08/06/2020 e registrato agli atti di Sviluppumbria S.p.A. con prot. n. 4128 del 08/06/2020 identifica il terreno in AREE AGRICOLE con le prescrizioni e i vincoli disposti dallo strumento.  
**IMMOBILE A stimato con valore di base pari ad € 820,00 (euro ottocentoventi/00).**

- **IMMOBILE B**, terreno di proprietà regionale appartenente al patrimonio Demaniale dell'Ente sito nel Comune di Magione (PG) identificato al catasto terreni al foglio 12, particella 878, di mq. 1.038, qualità "PASCOLO".  
Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Magione in data 22/07/2019 e registrato agli atti di Sviluppumbria S.p.A. con prot. n. 6979 del 18/09/2019 identifica il terreno in AREE AGRICOLE DI TUTELA DEL BACINO DEL TRASIMENO, con le prescrizioni e i vincoli disposti dallo strumento.  
IMMOBILE B stimato con valore di base pari ad € 1.500,00 (euro millecinquecento/00).
- **IMMOBILE C**, terreno di proprietà regionale appartenente al patrimonio Demaniale dell'Ente sito nel Comune di Giano dell'Umbria (PG) identificato al catasto terreni al foglio 8 particella 1167, di mq 1.354, qualità "RELIT STRAD".  
Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Giano dell'Umbria in data 20/01/2020 e registrato agli atti di Sviluppumbria S.p.A. con prot. n. 642 del 24/01/2020 identifica il terreno nel P.R.G. vigente in AREA DESTINATA A VIABILITÀ (RELITTO STRADALE) mentre nel P.R.G. adottato in AREE AGRICOLE con le prescrizioni e i vincoli disposti dallo strumento.  
IMMOBILE C, stimato con valore di base pari ad € 1.083,00 (Euro millezerottantatre/00).

Sviluppumbria S.p.A., preve indagini e verifiche di ogni singolo caso, ha redatto e trasmesso al Servizio Demanio, Patrimonio e Logistica della Regione Umbria le dichiarazioni di assenza di opere dell'uomo sui tre terreni da alienare oggetto del presente avviso, per le finalità di cui al D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.

E' possibile prendere visione dei beni 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 valore di base è fissato in:**

- € 820,00 (euro ottocentoventi/00) per l'IMMOBILE A;
- € 1.500,00 (euro millecinquecento/00) per L'IMMOBILE B;
- € 1.083,00 (euro millezerottantatre/00) per l'IMMOBILE C.

Quindi le offerte di acquisto dovranno, a pena di esclusione, essere superiori a tali importi. I suddetti importi non sono 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 alla redazione delle perizie di stima giurata e dei frazionamenti catastali se eseguiti.

I costi sostenuti sono quantificati forfettariamente in:

- € 200,00 (euro duecento/00) per l'IMMOBILE A (istruzione pratica estimativa);
- € 1.200,00 (euro millecento/00) per L'IMMOBILE B (istruzione pratica estimativa e frazionamento);
- € 1.200,00 (euro millecento/00) per l'IMMOBILE C (istruzione pratica estimativa e frazionamento).

**Art. 2 CONDIZIONI GENERALI**

*Come già precisato nel premesso ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dei commi 1 e 4 dell'art. 26 della legge regionale 10/2018 sono ammessi a presentare la propria offerta tutti i soggetti CONFINANTI, per ciascuno degli immobili in oggetto.*

Sviluppumbria S.p.A., oltre alla pubblicazione online così come prevista dal richiamato comma 4, provvederà ad informare dell'avvio della procedura di gara, tramite le modalità che comprovino l'effettiva consegna della missiva, tutti i soggetti confinanti verificati per ciascun immobile oggetto del presente avviso; tale informativa non comporta per i destinatari diretti alcun obbligo di partecipazione alla gara.

I soggetti legittimati, siano essi persone fisiche o giuridiche, devono possedere la capacità di impegnarsi per contratto, non deve essere applicata la pena accessoria/sanzione della incapacità/divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione, nonché possedere 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**

I concorrenti, interessati all'immobile e se ed in quanto in possesso dei requisiti di cui al precedente articolo, dovranno far pervenire o recapitare, a pena di esclusione dalla procedura, all'Ufficio Protocollo di Sviluppumbria Spa, **entro il 04/09/2020**, 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 ".....", con indicazione specifica dell'immobile per cui si fa l'offerta.

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, e del periodo di chiusura di Sviluppumbria fissato fin da ora **dal 10 al 21 agosto 2020.**

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 separata contenuta all'interno del Plico.

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 20% del valore di base per ciascuno degli immobili di cui trattasi, 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 "IMMOBILE....." - **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 valore di base sopraindicato.

La Commissione procederà all'aggiudicazione provvisoria in favore del concorrente che avrà presentato l'offerta in aumento più vantaggiosa rispetto al valore di base come definito all'art.1. Non sono ammesse offerte in ribasso o pari al valore di base.

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. In tali casi sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio 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 provvisorio 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 di base di cui all'art.1.

Sviluppumbria 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, dopo la conclusione del procedimento, il completamento della procedura di sdemanializzazione (solo per l'IMMOBILE B e per l'IMMOBILE C) ed all'esito della avvenuta effettuazione delle verifiche e controlli sulle autocertificazioni effettuate in sede di domanda con riguardo in particolare alla legittimazione a presentare offerta.

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 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";
- mancanza di legittimazione a partecipare quindi verifica del titolo di confinante;
- le offerte economiche prive di sottoscrizione;
- le offerte contenenti l'indicazione di un prezzo pari od inferiore a quello stabilito come valore di base;
- il mancato versamento del deposito cauzionale.

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

Gli immobili sono posti 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 trovano 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 pigni, 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 sostenute per l'istruzione della pratica relativa alla redazione delle perizie di stima giurata e dei frazionamenti catastali se eseguiti, 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 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)

**Si ricorda che gli uffici di Sviluppumbria S.p.A rimarranno chiusi dal 10 al 21 agosto 2020.**

Perugia li 13/07/2020

L'Amministratore Unico  
**Marco Giulietti**