

**AVVISO DI GARA INFORMALE  
PER ALIENAZIONE A TRATTATIVA DIRETTA  
DI N. 1 IMMOBILE  
DI PROPRIETA' DELLA REGIONE UMBRIA SITO NEL COMUNE DI MAGIONE**

**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 26/03/2021, rep. n. 2.045, racc. n. 1.129, rogito Notaio Dott. Piergentile Corneli, registrato a Perugia il 29/03/2021 al n. 7185 serie 1T, 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 "manifestazioni" pervenute alla Regione Umbria da parte di soggetti privati per l'acquisto del terreno, in seguito identificato e descritto è stata avviata da Sviluppumbria S.p.A., previo mandato dell'Ente, tutte le attività connesse alle procedure di alienazione dello stesso;
- Sviluppumbria S.p.A., tra il secondo semestre del 2021 e il primo semestre del 2022, ha provveduto a redigere e trasmettere al Servizio Demanio, Patrimonio e Logistica della Regione Umbria la perizia di stima giurata riguardanti un terreno ricadente nel Comune di Magione, meglio descritto e dettagliato nei successivi articoli del presente avviso;
- Il terreno di cui al punto precedente rientra nella fattispecie di quanto contenuto negli strumenti di programmazione patrimoniale e di quanto disposto dall'art. 26, comma 1 lettera 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, del terreno di cui ai punti precedenti e agli articoli che seguono;
- con DGR n.93 del 09/02/2022 la Regione Umbria ha preso atto della perizia di stima giurata di cui ai punti che precedono ed ha confermato in capo a Sviluppumbria S.p.A. il mandato ad alienare i beni sopramenzionati con le procedure previste dalla L.R. n. 10/2018 e s.m.i..

**Considerato che:**

- il terreno, proveniente dal patrimonio immobiliare ex Anas, rientra 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.93 del 09/02/2022, preso atto del nulla osta alla vendita rilasciato dall'Ente Gestore, viene deliberato che per il terreno di provenienza ex Anas, appartenente al demanio regionale, distinto al catasto terreni del Comune di Magione, al foglio 28 part. 2225 d'ora in poi IMMOBILE di Magione, si procederà alla 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. 93 del 09/02/2022, viene dato atto che saranno a carico degli eventuali acquirenti i costi sostenuti per la redazione della perizia di stima giurata e del frazionamento catastale se eseguito; la stessa D.G.R. è stata trasmessa, per opportuna conoscenza e per i successivi adempimenti connessi, a Sviluppumbria S.p.A., alla Provincia di Perugia, che ha già manifestato il suo nulla osta come evidenziato nella suddetta D.G.R., 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 21 aprile 2022 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 come sotto meglio descritto.

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

- = **L'IMMOBILE di Magione:** trattasi di terreno di proprietà regionale appartenente al patrimonio Demaniale dell'Ente sito nel Comune di Magione (PG) identificato al catasto terreni al foglio 28, particella 2225, di mq. 110, qualità "PASCOLO".  
Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Magione in data 20/10/2021 e registrato agli atti di Sviluppumbria S.p.A. con prot. n. 8922 del 20/10/2021, certifica che la particella ricade nel P.R.G., parte Strutturale, definitivamente approvato ai sensi dell'art. 263 c. 3 della L.R. 21.01.2015 con delibera C.C. n. 79 del 29.09.2016 pubblicato sul B.U.R. della Regione Umbria n. 47 del 15.11.2016, e classifica il terreno come segue:
  - Zona Insediamenti ex art. 21 co. 1 lett. e) LR 1/2015 prevalentemente residenziali, con presenza di servizi e attività artigianali compatibili, comprensivi degli insediamenti ex art. 21 co. 2 lett. g) LR 1/2015;certifica che la Variante Generale al P.R.G., parte Operativa, definitivamente approvata con delibera Consiglio Comunale n. 22 del 22.04.2009 pubblicato sul B.U.R. della Regione Umbria n. 26 del 23.06.2009, classifica il terreno come segue:
  - Zona Strada di P.R.G..**L'IMMOBILE di Magione viene stimato con valore di base pari ad € 2.000,00 (euro duemila/00).**

Sviluppumbria S.p.A., previe indagini e verifiche, ha redatto e trasmesso al Servizio Demanio, Patrimonio e Logistica della Regione Umbria la dichiarazione di assenza di opere dell'uomo sul terreno da alienare oggetto del presente avviso, per le finalità di cui al D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.

E' possibile prendere visione del bene effettuando un sopralluogo prendendo appuntamento ai numeri tel. 075 56811 – 075 5681227 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 della procedura di alienazione è fissato in:**

- **€ 2.000,00 (euro duemila/00) per l'IMMOBILE di Magione.**

**Quindi l'offerta di acquisto dovrà, a pena di esclusione, essere superiore 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 alla redazione delle perizie di stima giurata e dei frazionamenti catastali se eseguiti.

I costi sostenuti sono quantificati forfettariamente in:

- € 2.500,00 (euro milleduecento/00) per l'IMMOBILE di Magione (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 l'immobile 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 l'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 di Magione 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 S.p.A., **entro il 15/04/2022** entro le ore 12.30, un plico debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura indirizzato a Sviluppumbria S.p.A., via Don Bosco, 11, 06124 Perugia con la dicitura "**TRATTATIVA DIRETTA PER LA VENDITA DELL'IMMOBILE DI MAGIONE**".

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 12,30 il venerdì.

Faranno fede la data di ricevuata 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 Umbria. 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 S.p.A. consegue all'aggiudicazione definitiva;

3. Ricevuta di versamento deposito cauzionale di importo pari al 20% del valore di base per l'IMMOBILE di Magione 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 della Regione Umbria presso Unicredit S.p.A., agenzia di Perugia, Fontivegge, sul conto corrente n° 000029502707, CIN "L", ABI 02008 – CAB 03033, codice Iban **IT48L0200803033000029502707** - con causale "Deposito cauzionale per partecipazione a trattativa diretta Immobile denominato "IMMOBILE di Magione" -.

#### **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 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**

L'IMMOBILE di Magione 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 Umbria e per essa Sviluppumbria S.p.A: 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 del frazionamento catastale se eseguito, 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.

Sviluppumbria S.p.A. 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 S.p.A., 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 parte dell'aggiudicatario.

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 S.p.A. 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 S.p.A. è Mauro Marini, Responsabile Funzione Attività Operative, Gestione Patrimonio Immobiliare Regionale.

Ulteriori informazioni possono essere assunte presso gli uffici di Sviluppumbria S.p.A.. 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 30 marzo 2022

L'Amministratore Unico  
**Dott.ssa Michela Scurpa**

## ***Allegati***

- Modulo Dichiarazione Sostitutiva Allegato A
- Modulo Offerta Allegato B
  
- Estratto di mappa
- Immagini
- Visura catastale