

AVVISO DI GARA INFORMALE

PATRIMONIO IMMOBILIARE REGIONE UMBRIA ALIENAZIONE A TRATTATIVA DIRETTA COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO “PODERE MESSAIA”, ubicato nel Comune di San Venanzo, Vocabolo Messaia, costituito da fabbricati e terreni identificati al catasto fabbricati foglio 149, particella 71 Podere Messaia (Abitazione) e foglio 144, particella 178 annesso agricolo (Unità collabente), al catasto terreni due terreni identificati al foglio 144 particella 21 e al foglio 149 particella 39

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 23/3/2022, rep. n. 2.414, racc. n. 1.306, rogito Notaio Dott. Piergentile Corneli, registrato a Perugia il 23/3/2022 al n. 6889, 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;
- con nota del 21/11/2022, prot. n. 13203, pervenuta al protocollo regionale del 21/11/2022 al n. 255902, Sviluppumbria S.p.A., ha trasmesso la perizia di stima giurata di un Compendio immobiliare di proprietà regionale come di seguito indicata:
 - Podere Messaia sita nel Comune di San Venanzo (TR) costituita da una abitazione (F1) identificata al catasto fabbricati al foglio 149, particella 71, da un annesso agricolo (F2) foglio 144 particella 178 e due terreni identificati al catasto terreni al foglio 144 particella 21, qualità seminativo di superficie mq. 4.400 e al foglio 149 particella 39, qualità seminativo di superficie mq. 8.830, il complesso immobiliare è stimato in € 45.000,00;
- con DGR n. 453 del 3/05/2023 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:

- gli immobili in argomento, risultano, nell’inventario dei beni immobili regionali, come bene appartenenti al Patrimonio Indisponibile;
- gli immobili in argomento, vengono indicati nell’allegato “E” del programma di politica patrimoniale 2014/2016, come Patrimonio Agro-forestale da alienare o valorizzare;
- a seguito della verifica dell’interesse culturale effettuata dalla Sviluppumbria S.p.A., il fabbricato Podere Messaia distinto al catasto fabbricati del Comune di San Venanzo, al foglio 149, particella 71 è risultato di interesse culturale ai sensi dell’art. 10, comma 1 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., e l’annesso agricolo diruto (F2) foglio 144 particella 178 è risultato essere non di interesse culturale ai sensi dell’art. 10, comma 1 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.
- a seguito della dichiarazione, ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004, del tecnico incaricato alla stima del compendio immobiliare denominato “Podere Messaia”, non sussistono elementi e testimonianze di natura storico artistico sui terreni distinti al catasto terreni del Comune di San Venanzo al foglio 144, particella 21 ed al foglio 149, particella 39;
- in ragione del modesto valore degli immobili oggetto di alienazione, inferiore a € 50.000,00, ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 26 comma 1 lettera c) della L.R. n.

- 10/2018 e s.m.i., si può procedere alla vendita a trattativa diretta con un singolo potenziale contraente.

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

che il giorno **26 febbraio 2024 alle ore 11,30** 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 dall'Azienda di Stato per le Foreste Demaniali, consiste in un compendio immobiliare denominato "Podere Messaia" costituito da una abitazione - Podere Messaia (F1) sito nel Comune di San Venanzo (TR) identificato al catasto fabbricati al foglio 149, particella 71, Cat. A/7, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, sup. catastale 171 mq – Rendita € 453,19, al catasto terreni la stessa particella è censita con qualità ente urbano della sup. 2.050, al catasto fabbricati è censito un annesso agricolo diruto (F2) foglio 144 particella 178, cat. unità collabente, la stessa particella è censita al catasto terreni con qualità ente urbano della sup. mq. 790, e due terreni identificati al foglio 144 particella 21, qualità seminativo, classe 3 di superficie mq. 4.400, al foglio 149 particella 39, qualità seminativo, classe 3 di superficie mq. 8.830.

Il complesso immobiliare è stimato a corpo in € 45.000,00 (euro quarantacinquemila/00).

Il complesso immobiliare è raggiungibile da San Venanzo percorrendo la S.S. 317 Marscianese fino al centro abitato di Ospedaletto, si procede per la S.P. 109 Ripalvella per 6 Km circa, si devia a sinistra su una strada interpodereale fino a raggiungere il fabbricato principale.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è composto da un fabbricato ad uso abitativo, un manufatto diruto e due terreni agricoli; la superficie catastale complessiva del lotto è pari ad ettari 1.60.70 tra superficie coperta e scoperta.

Il fabbricato principale, ad uso abitativo, risalente presumibilmente al '900, si sviluppa su due piani fuori terra ed un soppalco, edificato in epoca remota, è realizzato in muratura di pietra, solai con travi in legno e pannelle, tetto a falde inclinate a più pendenze con manto di copertura in coppi. Il piano terra è suddiviso in quattro locali con destinazione ripostiglio, cantine e bagno. Il piano primo è composto da cucina-soggiorno e due camere; in corrispondenza della camera centrale è stato realizzato un soppalco accessibile tramite una scala a pioli in legno. All'esterno, in prossimità della porta d'ingresso, è presente un forno in muratura. La superficie commerciale complessiva del fabbricato è pari a mq 150 circa. Lungo la strada interpodereale di accesso all'abitazione è presente un manufatto diruto che sviluppa una superficie di circa 72 mq.

I due terreni lungo tutto il loro perimetro confinano con terreni di proprietà della Regione Umbria.

Allo stato attuale il compendio è nella disponibilità di un terzo in forza di contratto di affitto di fondo rustico redatto in data 06/09/2017, registrato ad Orvieto al n. 1191 serie 3. La

scadenza è stata prorogata al 31/12/2028 ai sensi dell'art. 52 della legge regionale n. 15 del 30 ottobre 2023.

Per ulteriori indicazioni ed approfondimenti in materia "urbanistica" si rimanda alla consultazione del Certificato Destinazione Urbanistica, consultabile, previo appuntamento, presso Sviluppumbria S.p.A., via Don Bosco, 11 Perugia.

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 è stato prodotto l'Attestato di Certificazione Energetica (Codice certificato 057/15 del 03/09/2015 con validità 10 anni)

E' possibile prendere visione del bene effettuando un sopralluogo tramite appuntamento, telefonando ai numeri tel. 075/5681227 o tel. 0744/806030 e/o ai seguenti indirizzi mail g.montini@sviluppumbria.it e/o f.ceccarani@sviluppumbria.it.

Il prezzo a base d'asta è fissato in € 45.000,00 (euro quarantacinquemila/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 la redazione della perizia di stima ammontanti ad € 2.000,00 (Euro duemila/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.

Restano salvi i diritti di prelazione di cui all'art. 25 della legge regionale n. 10/2018 e s.m.i.

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

I concorrenti interessati al compendio immobiliare dovranno far pervenire o recapitare, a pena di esclusione dalla procedura, all'Ufficio Protocollo di Sviluppumbria S.p.A., **entro il 19 febbraio 2024 alle ore 13.00**, 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 COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO "PODERE MESSAIA"**", ubicato nel Comune di San Venanzo in Vocabolo Messaia.

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 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 Economica - 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 S.p.A. consegue all'aggiudicazione definitiva;

3. Ricevuta di versamento deposito cauzionale di importo pari al 10% della base d'asta, pertanto di € 4.500,00 (euro quattromilacinquecento/00) a garanzia dell'offerta e della sottoscrizione del contratto, che dovrà essere costituito nelle seguenti modalità:

Bonifico bancario da effettuarsi alla Tesoreria Regionale, Regione Umbria - Unicredit S.p.A., agenzia di Perugia, Fontivegge, sul conto corrente n° 000029502707, CIN "L", ABI 02008 - CAB 03033, codice Iban IT48L0200803033000029502707 causale "deposito cauzionale per acquisto compendio immobiliare denominato Podere Messaia Comune di San Venanzo".

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, fatto salvo in ogni caso, se esercitato, il diritto di prelazione di cui all'art. 25 della legge regionale n.10/2018.

Tenuto conto di quanto sopra previsto in termini di prelazione 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.

Fatto salvo l'esercizio della prelazione 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.

Fatto salvo l'esercizio della prelazione 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.

Fatto salvo l'esercizio della prelazione 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 S.p.A. dal fornire la relativa documentazione.

Saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre alle spese per la redazione della perizia di stima di cui all'art. 1, ammontanti ad € 45.000,00 (Euro quarantacinque/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.

La Regione Umbria e per essa Sviluppumbria S.p.A. si riservano, a loro 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 e s.m.i..

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 per il frazionamento di cui all'art.1. Il Notaio per la stipula dell'atto di compravendita verrà scelto dall'aggiudicatario e comunicato in tempo utile a Sviluppumbria S.p.A.

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, 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 il Dott. Mauro Marini.

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 e sul sito istituzionale della Regione Umbria www.regione.umbria.it.

Perugia li 11/01/2024

L'Amministratore Unico

Dott.ssa Michela Sciorpa