

AVVISO DI GARA INFORMALE

PATRIMONIO IMMOBILIARE REGIONE UMBRIA ALIENAZIONE A TRATTATIVA DIRETTA IMMOBILE DENOMINATO “MAGAZZINO EX ANAS - GUALDO TADINO”, posto lungo la S.R. 3 Flaminia al Km 188+950, identificato al catasto fabbricati del Comune di Gualdo Tadino al foglio 40, particella 168

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 magazzino ex Anas di proprietà regionale di seguito indicato:
- magazzino sito nel Comune di Gualdo Tadino (PG) identificato al catasto fabbricati al foglio 40, particella 168, stimato in € 17.820,00 (euro diciassettemilaottocentoventi/00);
- con DGR n. 6 del 4/01/2023 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:

- il magazzino in argomento, risulta, nell'inventario dei beni immobili regionali, come bene appartenente al demanio regionale;
- il magazzino in argomento, viene indicato nell'allegato “G” del programma di politica patrimoniale 2014/2016, come bene ex Anas da alienare;
- per il magazzino in argomento, posto lungo la S.R. 3 Flaminia al Km 188+950, si è proceduto a chiedere alla Provincia di Perugia gestore della strada, il parere ai fini viari alla sua vendita. La Provincia di Perugia, con nota pervenuta al protocollo regionale n. 244636 del 4/11/2022, ha comunicato il proprio parere favorevole, da valere ai soli fini viari, all'alienazione dello stesso, in quanto non utilizzato dell'attività manutentiva della strada;
- a seguito della verifica dell'interesse culturale effettuata dalla Sviluppumbria S.p.A., il magazzino distinto al catasto fabbricati del Comune di Gualdo Tadino, al foglio 40, particella 168 è risultato di non interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;
- in ragione del modesto valore dell'immobile 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 26 febbraio alle ore 15.30 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 posto lungo la S.R. 3 Flaminia al Km 188+950, sito nel Comune di Gualdo Tadino (PG) ed identificato al catasto fabbricati al foglio 40, particella 168, con categoria catastale C/2, classe 5, della superficie catastale di 66 mq..

L'unità immobiliare è stimata a corpo in € 17.820,00 (euro diciassettemilaottocentoventi/00).

L'immobile in oggetto è situato lungo la Via Flaminia Nord al Km. 188+950, strada consolare principale di collegamento tra Roma e Fano, che attraversa la città di Gualdo Tadino.

L'unità immobiliare è destinata a magazzino, utilizzato come deposito e rimessa attrezzi funzionale alle manutenzioni delle strade, è costituito da due corpi di fabbrica di forma rettangolare realizzati in epoche diverse, il primo, quello più grande, ha un'apertura carrabile con una serranda avvolgibile in metallo, probabilmente serviva come la rimessa e per le riparazioni dei mezzi utilizzati dall'ANAS. L'altro corpo di fabbrica, costruito in aderenza in epoca successiva, è utilizzato come rimessa attrezzi, all'interno dello stesso è presente un servizio igienico. La struttura portante risulta essere in muratura di mattoni intonacati, la copertura è a capanna a due falde, con struttura portante in legno realizzata con capriate, travi e travetti con sovrastanti tavole in cotto, il manto di copertura è con tegole del tipo marsigliesi. Esternamente risulta intonacato e tinteggiato di colore rosso tipico delle case cantoniere, gli infissi sono in legno con sportelloni verniciati di verde, nel complesso l'immobile è in mediocre stato conservativo. Da un'indagine, effettuata nelle foto aeree regionali, anni '55-'56, il magazzino risulta presente, quindi è stato realizzato antecedentemente al 1967. La superficie risulta essere pari a di mq. 68,54.

Per ulteriori indicazioni ed approfondimenti in materia "urbanistica" si rimanda alla consultazione del Certificato Destinazione Urbanistica, 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 non è obbligatorio l'Attestato di Certificazione Energetica.

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 € 17.820,00 (euro diciassettemilaottocentoventi/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 il rilievo celerimetrico e la redazione della perizia di stima ammontanti ad € 1.000,00 (Euro mille/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

I concorrenti interessati all'immobile 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 PER LA VENDITA DELL'IMMOBILE "MAGAZZINO EX ANAS - GUALDO TADINO", posto lungo la S.R. 3 Flaminia al Km 188+950 identificato al catasto fabbricati del Comune di Gualdo Tadino al foglio 40, particella 168"**.

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 scadenza del termine di presentazione delle offerte, 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 € 1.782,00 (euro millesettecentoottantadue/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 partecipazione a trattativa diretta Immobile denominato "MAGAZZINO EX ANAS - GUALDO TADINO", posto lungo la S.R. 3 Flaminia al Km 188+950".

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 S.p.A. dal fornire la relativa documentazione.

Saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre alle spese per il rilievo celerimetrico e la redazione della perizia di stima di cui all'art. 1, ammontanti ad € 1.000,00 (euro mille/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 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 lì 11/01/2024

L'Amministratore Unico

Dott.ssa Michela Sciurpa