

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

Premesso che:

- L'Assemblea legislativa, ai sensi dell'art. 4 della l.r. n. 10/2018 e s.m.i., con atto n. 411 del 24/09/2024 ha approvato il Programma di Politica Patrimoniale del Demanio e del Patrimonio immobiliare della Regione Umbria per il triennio 2024/2026;
- con deliberazione della Giunta regionale n. 1274 del 30/12/2024 è stato approvato il Piano Annuale delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2025 della Regione Umbria, ai sensi dell'art. 5 della l.r. n. 10/2018 e s.m.i.;
- Sviluppumbria S.p.A. nel 2021, tramite mandato della Regione Umbria, ha pubblicato l'avviso di gara informale per l'alienazione a trattativa diretta del terreno di pertinenza della strada regionale denominata NSA 141 – Tangenziale di Orvieto, distinto al catasto terreni del Comune di Orvieto al foglio 191, particella 254 di mq 74. Non essendo pervenute offerte, la gara è andata deserta.
- a seguito di nuova manifestazione di interesse del terreno in argomento, il competente Servizio Demanio, patrimonio e logistica, con nota prot. n. 91350 del 6/5/2024, trasmessa anche alla Provincia di Terni ed al Comune di Orvieto, ha comunicato a Sviluppumbria S.p.A. la propria intenzione a riproporre in vendita tale terreno, incaricando la stessa ad attivare una nuova procedura di vendita, valutando la ricorrenza della necessità di aggiornamento della perizia estimativa, ai sensi dell'art. 14 del Regolamento Regionale n. 2 del 24/1/2024. Con la medesima nota venivano informati la Provincia di Terni ed il Comune di Orvieto di ritenere ancora validi, salvo diverse indicazioni da far pervenire entro 15 giorni dal suo ricevimento, il parere ai fini viari, rilasciato dalla Provincia di Terni con nota prot. n. 13036 del 12/11/2020 ed i chiarimenti di natura urbanistica pervenuti dal Comune di Orvieto in data 28/10/2020, prot. n. 34718 relativi entrambi all'alienazione del terreno in argomento;
- non sono pervenute al Servizio Demanio patrimonio e logistica, da parte della Provincia di Terni e dal Comune di Orvieto, nuove indicazioni relative all'alienazione del terreno in argomento;
- con nota del 22/10/2024 prot. n. 11719, pervenuta al protocollo regionale del 22/10/2024 al n. 234054, Sviluppumbria S.p.A., ha trasmesso la perizia di stima giurata dell'immobile di proprietà regionale, di provenienza ex Anas, pertinenziale alla strada regionale denominata NSA 141 – Tangenziale di Orvieto, di seguito indicato:
 - terreno sito nel Comune di Orvieto (TR) identificato al catasto terreni al foglio 191, particella 254, di mq 74, stimato in € 7.050,00,
- Con Deliberazione della Giunta Regionale n. 263 del 27/03/2025 la Regione:
 - ha preso atto della nuova perizia di stima asseverata, inerente il terreno di cui trattasi, stimato in € 7.050,00,
 - ha deliberato di rettificare il Piano Annuale delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2025 con l'alienazione del terreno in oggetto;
 - ha deliberato di autorizzare una nuova procedura di alienazione, al valore di stima come da ultimo approvato;
 - ha deliberato di confermare a Sviluppumbria S.p.A. il mandato ad alienare, con le procedure previste dalla L.R. n. 10/2018 e s.m.i. e dal r.r. n. 2/2024, il bene immobile in oggetto

Considerato che:

- Il terreno sito nel Comune di Orvieto (TR) e identificato al catasto terreni al Foglio 191 – particella 254, proveniente dal patrimonio immobiliare ex Anas, è ricompreso

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. 263 del 27/03/2025 è stato altresì deliberato che per il terreno di provenienza ex Anas, appartenente al demanio regionale, distinto al catasto terreni del Comune di Orvieto, al foglio 191 part. 254, si procederà alla sua sdemanializzazione e conseguente classificazione al patrimonio disponibile con successivo atto, ad avvenuta aggiudicazione provvisoria, una volta avuta la certezza della sua alienazione, dando atto altresì che l'aggiudicazione definitiva sarà subordinata al compimento di detta procedura;
- con D.G.R. n. 263 del 27/03/2025, viene dato atto che saranno a carico dell'eventuale acquirente i costi sostenuti per la redazione della perizia di stima giurata e del frazionamento catastale 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 Terni, al Comune di Orvieto e 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 13/05/2025 alle ore 10.30 nella sede di Perugia, via Don Bosco, 11**, innanzi al Responsabile del Procedimento assistito da due testimoni, si darà avvio alla procedura riguardante l'alienazione a trattativa diretta dell'immobile come sotto meglio descritto.

Art. 1 DESCRIZIONE IMMOBILE

Terreno di proprietà regionale appartenente al patrimonio Demaniale dell'Ente sito nel Comune di Orvieto (TR) identificato al catasto terreni al foglio 191, particella 254, di mq. 74, qualità "SEM IRR ARB".

Come riportato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Orvieto in data 19/07/2024 e registrato agli atti di Sviluppumbria S.p.A. con prot. n. 7901 del 19/07/2024 la particella risulta inserita nella seguente zona "Zone di ristrutturazione urbanistica" di cui all'Art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione – Parte Operativa con le prescrizioni e i vincoli disposti dallo strumento.

E' possibile prendere visione del bene effettuando un sopralluogo prendendo appuntamento ai numeri tel. 075/5681227 e 0742/326829 o ai seguenti indirizzi mail g.montini@sviluppumbria.it, a.dionisi@sviluppumbria.it

Si rende noto che Sviluppumbria S.p.A. sarà chiusa il 02/05/2025.

Il valore di base per la vendita del terreno sito nel Comune di Orvieto (TR) identificato al catasto terreni al foglio 191, particella 254 è fissato in:

- € 7.050,00 (euro settemilacinquanta/00)

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 della

perizia di stima giurata e del frazionamento eseguito.

I costi sostenuti sono quantificati forfettariamente in:

- € 1.200,00 (euro milleduecento/00)

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 e dall'art. 16 del Regolamento Regionale n. 2/2024 **sono ammessi a presentare la propria offerta tutti i soggetti CONFINANTI con il terreno oggetto del presente avviso.**

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 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 09/05/2025 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 DEL TERRENO SITO NEL COMUNE DI ORVIETO.

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 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 di cui all'art. 1, a garanzia dell'offerta e della sottoscrizione del contratto, che dovrà essere costituito nelle seguenti modalità:

- bonifico bancario da effettuarsi sul conto della Tesoreria della Regione Umbria-Unicredit S.p.A., agenzia di Perugia, Fontivegge, con causale “Deposito cauzionale per partecipazione a trattativa diretta Immobile denominato “TERRENO SITO NEL COMUNE DI ORVIETO” - **IBAN n. IT48L0200803033000029502707.**

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.

Il Responsabile Unico del Procedimento assistito da due testimoni, dopo la scadenza di presentazione delle offerte, 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 S.p.A. 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 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 sostenute per l'istruzione della pratica relativa alla redazione delle perizie di stima giurata e del frazionamento catastale 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.

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 dall'aggiudicatario. Lo stesso aggiudicatario sosterrà integralmente le spese relative alla stipula dell'atto nonché degli atti conseguenti.

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 S.p.A. è Mauro Marini, Responsabile Funzione Attività Operative.

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 18/04/2025

L'Amministratore Unico
Dott.ssa Michela Sciorpa