



COMUNITÀ MONTANA “ZONA S” COLLINE DEL FIORA
 COMPRENDENTE I COMUNI DI PITIGLIANO MANCIANO SCANSANO SORANO
 VIA UGOLINI, 83 – 58017 PITIGLIANO (GR)
 TEL. 0564 616037 – 0564 616039 – 0564 615726 – FAX 0564 615596
 E-Mail mail@cm-collinedelfiora.it - Web http://www.cm-collinedelfiora.it

PUBBLICO INCANTO PER LA VENDITA DI BENI IMMOBILI
“PODERE TERRA ROSSA CON ANNESSO TERRENO AGRICOLO”

CAPITOLATO GENERALE

Il giorno **08/04/2010** alle ore **10.00** si procederà, in esecuzione della determinazione del Servizio Segreteria – Ufficio Gare e Contratti – n. 80 del 18.06.2009, la deliberazione di Giunta Esecutiva n. 75 del 22/09/2009, la determinazione del Servizio Tecnico e Progettazione n.32 del 26/01/2010 a pubblico incanto per la vendita dei beni immobili in oggetto. La seduta d’asta, presieduta dal Segretario dell’Ente, si terrà presso gli Uffici della Comunità Montana siti in Pitigliano, Via Ugolini civ.83.

ART. 1

(Informazioni sugli immobili)

L’immobile consiste in un fabbricato rurale di circa mq. 540 e piccolo manufatto adibito a deposito attrezzi agricoli con annessa corte di mq. 9.170 in proprietà indivisa per 500/1000 dell’ASP Don Francesco Rossi e della Comunità Montana, di un laghetto della superficie catastale di mq. 3.003 e di un appezzamento di terreno della superficie complessiva di Ha 09.32.20 di proprietà della Comunità Montana e della Fondazione Don Francesco Rossi Pitigliano;

- è ubicato in località “Terra Rossa”;
- è censito al NCT del Comune di Pitigliano intestata all’ASP Don Francesco Rossi, alla Comunità Montana Colline del Fiora e alla Fondazione Don Francesco Rossi Pitigliano:

N.C.T. Comune di Pitigliano

DATI IDENTIFICATIVI DELLE PARTICELLE IN COMPROPRIETA’ CON LA COMUNITA’ MONTANA COLLINE DEL FIORA ed ASP “Don Francesco Rossi”								
Foglio	Particella	Sub.	Partita	Superficie Ha a ca	Qualità	Cl.	Redd. Dom	Redd. Agr.
96	40	-		41.10	Fabb. Rurale	-	0	0
	51	-		6.00	Fabb. Rurale (Laghetto)	-	0	0
	52	-		50.60	Fabb. Rurale	-	0	0
TOTALE				97.70				

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI REALI
1	Azienda Pubblica di Servizi alla Persona “Don Francesco Rossi” con sede in Pitigliano	82001480530	Proprietà per 1/2
2	Comunità Montana Colline del Fiora Pitigliano	82004860530	Proprietà per 1/2
Dati derivati da:		voltura d’ufficio del 10.11.2005 n.6370.1/2006 – rep.n.202 rogante: Regione Toscana atto pubblico del 29.08.2002 voltura n. 166862.3/2002 in atti dal 05.11.2002 rep. n.46330 rogante: Bernardini sede Manciano – UR sede Orbetello volume 1 n.944 del 16.09.2002	

DATI IDENTIFICATIVI DELLE PARTICELLE DI PROPRIETA’ DELLA COMUNITA’ MONTANA

96	8	-		25.60	Seminativo	3	7,93	7,93
	17	-		96.00	Uliveto	3	14,87	19,83
	18	-		9.60	Seminativo	3	2,97	2,97
	20	-		15.20	Seminativo	2	6,28	4,71
	43	-		6.50	Seminativo	3	2,01	2,01
	45	-		29.80	Seminativo	3	9,23	9,23
	53	-		7.39	Seminativo (Laghetto)	2	3,05	2,29
	54	-		61	Seminativo	2	0,25	0,19
	55	-		12.27	Pascolo (Laghetto)	-	1,27	0,63
	56	-		73.83	Pascolo	-	7,63	3,81
	57	-		4.37	Seminativo (Laghetto)	3	1,35	1,35
	58	-		1.28.53	Seminativo	3	39,83	39,83
	60	-		52.43	Seminativo	4	4,06	5,42
				TOTALE	4.62.13			

Particelle derivanti da tipo di frazionamento n. 1012.1/2003 del 22/04/2003 in atti dal 22/04/2003 (prot. n.47417)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI REALI
1	Comunità Montana Colline del Fiora Pitigliano	82004860530	Proprietà per 1/1
Dati derivati da:		atto pubblico del 29.08.2002 voltura n. 166862.3/2002 in atti dal 05.11.2002 rep. n.46330 rogante: Bernardini sede Manciano – UR sede Orbetello volume 1 n.944 del 16.09.2002	

**DATI IDENTIFICATIVI DELLE PARTICELLE DI PROPRIETA' DELLA FONDAZIONE "DON
FRANCESCO ROSSI PITIGLIANO"**

Foglio	Particella	Sub.	Partita	Superficie Ha a ca	Qualità	Cl.	Redd. Dom	Redd. Agr.
96	5	-		87.40	Pascolo Cespug.	2	1,35	1,35
	9	-		52.10	Bosco Ceduo	3	1,88	1,61
	10	-		22.00	Seminativo	3	6,82	6,82
	11	-		21.40	Seminativo arbor.	3	6,63	5,53
	12	-		45.20	Pascolo Cespug.	2	0,70	0,70
	13	-		30.90	Bosco Ceduo	2	2,07	0,96
	14	-		16.00	Seminativo	3	4,96	4,96
	24	-		33.90	Seminativo	3	10,50	10,50
	39	-		26.30	Seminativo	3	8,15	8,15
	42	-		29.70	Seminativo	3	9,20	9,20
	44	-		1.26.00	Uliveto	3	19,52	26,03
	46	-		3.20	Seminativo	3	0,99	0,99
				TOTALE	4.94.10			

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI REALI
----	-----------------	----------------	---------------

1	Don Francesco Rossi Pitigliano con sede in Pitigliano	91014790538	Proprietà per 1/1
Dati derivati da:		voltura d'ufficio del 18.02.2005 n.7096.1/2005 rep.n.140 rogante Ermini Enrica con sede Pitigliano – costituzione di fondazione	

- La vendita è effettuata a corpo e non a misura, l'alienazione avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, con tutte le relative dipendenze, aderenze, accessioni, servitù attive e passive, affermative e negative, continue e discontinue, apparenti e non apparenti, note ed ignote e con tutte le relative azioni, rapporti e diritti con la proporzionale quota della strada interpoderale di accesso alla proprietà in località "Terra Rossa" a partire dalla strada vicinale omonima.
- è individuato nelle zone di P.R.G. approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 228 del 08/03/1999 e della Variante al P.R.G. approvata con deliberazione del C.C. n.31 del 15/05/2001 sotto evidenziate:

Zona E2 - Zona a prevalente funzione agricola di rispetto ambientale	Foglio n.96 particelle: 8 – 17 – 18 – 20 – 21 – 25 p. – 26 p. – 40 - 43 – 45 -- 52 - 60
Zona E4 - Zone boscate	Foglio n.96 particelle: 26 p. – 25 p.

- Le planimetrie degli immobili oggetto di vendita possono essere visionate presso l'Ufficio Gare e Contratti della Comunità Montana e lo stesso potrà dare delucidazioni sulle condizioni dell'incanto;
- L'immobile è visitabile previo appuntamento con l'Ufficio Lavori Pubblici della Comunità Montana – Geom. Luigi Bartolini – Via Ugolini civ. 83 – Tel. 0564/616039 Fax 0564 615596 nei giorni di martedì e giovedì in orario di ufficio;

PREZZO A BASE D'ASTA:

Il prezzo a base d'asta per l'immobile "Podere Terra Rossa", come meglio sopra individuato catastalmente è fissato in **€. 322.380,00** (euro trecentoventidue milatrecentottanta/00);

Ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 633/72 alle presenti cessioni non si applica l'Imposta di Valore Aggiunto (IVA) in quanto trattasi di attività istituzionale delle Amministrazioni relativa alla gestione del proprio patrimonio;

ART. 2

(Sistema di gara - aggiudicazione)

- L'asta si terrà con il metodo di cui all'art. 73 - lettera c) - del R.D. 23.5.1924, n. 827, cioè per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base sopraindicato e saranno ammesse solo offerte con rialzo minimo del **2%** del prezzo a base d'asta;
- La Commissione procederà all'aggiudicazione in favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa ed il cui prezzo risulterà migliore a quello fissato dall'Amministrazione quale base d'asta;
- L'aggiudicazione sarà definitiva ad un unico incanto.

ART. 3

(Documentazione e modalità di presentazione dell'offerta)

Per partecipare alla gara ogni concorrente dovrà far pervenire plico sigillato con ceralacca o nastro adesivo e controfirmata sui lembi di chiusura, alla **Comunità Montana Colline del Fiora Via Ugolini n.83 – 58017 Pitigliano (GR)**, entro e non oltre **le ore 12.00** del giorno **06/04/2010** per posta a mezzo piego raccomandato ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata (o anche a mano presso l'Ufficio Protocollo che ne rilascerà apposita ricevuta) Farà fede la data riportata nel timbro di acquisizione al protocollo dell'Ente Il detto plico, a pena di esclusione, dovrà riportare, oltre all'indirizzo ed alla denominazione della ditta mittente, la seguente dicitura: **PUBBLICO INCANTO DEL GIORNO 08/04/2010 - PODERE TERRA ROSSA**".

All'interno del plico dovranno essere inserite due buste, precisamente:

Busta A "documentazione amministrativa";

Busta B "offerta economica";

Tali buste devono essere a loro volta sigillate e controfirmate o siglate sui lembi di chiusura. All'esterno delle buste deve essere indicato il mittente, il relativo contenuto e la seguente dicitura "**PUBBLICO INCANTO DEL GIORNO 08/04/2010 - PODERE TERRA ROSSA**"

La Busta A "documentazione amministrativa" dovrà contenere

A) Cauzione pari al 10% dell'importo a base d'asta di **€32.238,00 (euro trentadue miladuecentotrentotto/00)** costituita mediante versamento presso la tesoreria della Comunità Montana (Banca di Credito Cooperativo di Pitigliano). La cauzione versata dall'aggiudicatario verrà trattenuta quale acconto sul prezzo di contratto; quella versata dai non aggiudicatari sarà svincolata una volta esaurite le procedure di aggiudicazione entro gg.10 lavorativi. Il saldo del prezzo offerto dovrà avvenire in unica soluzione alla stipula dell'atto pubblico.

B) Dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 445/2000, resa dal titolare o dal legale rappresentante secondo i modelli predisposti dall'Ente, allegato B) (da utilizzarsi per i concorrenti personalmente interessati o che presentano l'offerta per conto di una persona fisica o per persona da nominare) oppure allegato C) (da utilizzarsi quando l'offerta viene presentata da una ditta), contenente gli estremi per l'identificazione del concorrente, debitamente sottoscritta e presentata (pena esclusione) unitamente a copia fotostatica non autenticata di un documento d'identità del sottoscrittore, con la quale il concorrente o il rappresentante legale della ditta dichiara:

- di aver preso conoscenza di tutte le condizioni generali e particolari che regolano la gara cui intende partecipare e di accettare incondizionatamente le clausole del bando di gara;
- di aver preso visione del capitolato generale d'asta e di accettarne tutte le condizioni;
- di aver visitato l'immobile prima della formulazione dell'offerta e/o di aver conoscenza della sua ubicazione e composizione, nonché del suo stato attuale di manutenzione e di giudicare quindi il prezzo fissato per la gara congruo e tale da consentire l'aumento che andrà ad offrire;
- di non aver in corso procedimenti penali né aver avuto, a proprio carico, condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la PA;
- di assumere integralmente a proprio carico tutte le spese contrattuali;
- di essere in regola con il pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana;
- di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione, di amministrazione controllata, di concordato preventivo e in qualsiasi altra situazione equivalente, né di avere in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;

C) Nel caso di partecipazione di ditte, **certificato originale dell'Ufficio del Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A.**, ovvero **dichiarazione sostitutiva**, resa esclusivamente dal legale rappresentante, senza necessità di autenticazione, ed attestante che la ditta non si trova in stato fallimentare, di liquidazione, cessazione di attività, concordato preventivo o in qualsiasi altra situazione equivalente, secondo la legislazione italiana, per l'ultimo quinquennio o dalla data della sua costituzione e che non è altresì in corso alcuna delle suddette procedure;

Tale certificato di data non anteriore a mesi sei rispetto a quella fissata per l'asta, dovrà contenere:

- per le ditte individuali: il nominativo del titolare;
- per le società in nome collettivo o per le cooperative: quello dei soci;
- per le altre società: quello delle persone designate a rappresentarle e ad impegnarle legalmente;
- per le società commerciali o cooperative o consorzi di cooperative costituiti in forma di capitale, la certificazione dovrà riguardare le società, le cooperative od i consorzi;

D) Il concorrente personalmente interessato, il titolare di ditta individuale, i soci di società cooperative od in nome collettivo, i soci accomandatari delle società in accomandita ed i rappresentati legali degli altri tipi di società dovranno produrre **certificato originale in bollo del Casellario Giudiziale** in data non anteriore a sei mesi rispetto a quella fissata per l'asta, ovvero **dichiarazione sostitutiva** ai sensi della normativa vigente, senza necessità di autenticazione, dalla quale risulti che gli interessati non abbiano riportato condanna, con sentenza passata in giudicato, per delitti che incidano gravemente sulla loro moralità professionale o che comportano la sanzione accessoria dell'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;

E) procura speciale in originale o copia autenticata (ove occorra), nelle modalità di cui al successivo art. 4.

- Nel caso in cui l'offerta sia presentata per persona da nominare la persona dichiarata, ovvero il titolare o legale rappresentante della Ditta dichiarata, dovrà produrre la documentazione di cui ai punti b), c), d) all'atto dell'accettazione della nomina.

La Busta B "offerta economica" dovrà contenere:

- A) Offerta** redatta in lingua italiana secondo lo schema allegato A) , debitamente sottoscritta su carta bollata da € 14.62 con l'indicazione in cifre e in lettere del prezzo d'acquisto proposto, sottoscritta con firma leggibile e per esteso, e con l'indicazione dei dati anagrafici del concorrente o del rappresentante della società.

La somma offerta deve intendersi al netto di ogni e qualsiasi spesa concernente il perfezionamento di tutte le procedura contrattuali. Nel caso in cui il concorrente agisce in nome di una ditta o di una società dovrà specificatamente indicarlo nell'offerta e fornire la prova, mediante idonea documentazione, della legale rappresentanza e del mandato ricevuto.

Tale offerta deve essere chiusa in apposita busta, debitamente sigillata con ceralacca o nastro adesivo e controfirmata sui lembi di chiusura, nella quale non devono essere inseriti altri documenti. La busta sigillata contenente l'offerta dovrà essere racchiusa in un plico, nel quale saranno contenuti anche i documenti richiesti a corredo dell'offerta.

Art. 4

(Offerte per procura e per persona da nominare)

- Per l'alienazione dei beni immobili sono ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare con le modalità previste all'art. 81 del R.D. 23.5.1924 n. 827. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico, o per scrittura privata con firma autenticata da notaio, e sarà unita al verbale d'asta.
- Allorché le offerte sono presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.
- L'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta e questa dovrà accettare la dichiarazione, o all'atto dell'aggiudicazione firmandone il verbale o, al più tardi, nei tre giorni successivi, mediante atto pubblico o con firma autenticata da notaio. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario.
- Il deposito a garanzia dell'offerta dovrà essere intestato all'offerente.
- In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare, sarà sempre garante solidale della medesima, anche dopo che è stata accettata la dichiarazione.
- I depositi eseguiti dall'aggiudicatario rimangono vincolati, nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da dichiarare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione.

ART. 5

(Cause di esclusione)

Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, non giunga a destinazione in tempo utile, valendo per la gara il solo termine fissato per il recapito stesso. Oltre detto termine, non sarà valida alcuna offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva ad offerta precedente. Si farà luogo all'esclusione dalla gara nel caso che manchi o risulti incompleto o irregolare alcuno dei documenti richiesti. Parimenti determina l'esclusione dalla gara il fatto che l'offerta non sia contenuta nell'apposita busta interna debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura.

Sono altresì previste a pena di esclusione le seguenti modalità di presentazione dell'offerta:

- a) Il plico più grande non reca all'esterno la dicitura sopra indicata e l'indicazione del mittente;
- b) Il plico più grande non è sigillato con ceralacca e/o nastro adesivo e non è controfirmato sui lembi di chiusura;
- c) L'offerta economica non è contenuta in busta interna sigillata;
- d) mancanza o irregolarità della documentazione prevista ai precedenti art. 3 e 4.

Non è consentita la presentazione di più offerte per lo stesso bene da parte del medesimo soggetto. Non sono ammesse offerte condizionate o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

Ai sensi dell'art. 72 del R.D. 827/24 non saranno ammesse offerte per telegramma o per telefax;

ART. 6

(Norme e avvertenze)

- Se non verranno presentate offerte, ovvero se nessuna delle offerte presentate raggiungerà il prezzo minimo stabilito, l'asta verrà dichiarata deserta, ai sensi dell'art. 75 del R.D. 827/24.
- A norma dell'art. 65, punto 10, del R.D. 23.5.1924 n. 827 si procederà all'aggiudicazione dell'asta anche in presenza di una sola offerta purché riconosciuta valida e regolare.

- Se in un'offerta vi sarà discordanza tra l'indicazione in cifre e quella in lettere, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione, ai sensi dell'art. 72 del R.D. 827/24.
- Nel caso di due o più offerte uguali, ai sensi dell'art. 77 del R.D. 827/24, si procederà immediatamente ad una licitazione fra i concorrenti che avranno fatto le menzionate offerte; ove però essi od uno solo di essi non siano presenti la sorte deciderà chi debba essere l'aggiudicatario.
- A seguito dell'aggiudicazione la vendita sarà eseguita nel rispetto delle disposizioni di legge sul diritto di prelazione dei soggetti qualificati confinanti, come stabilito dalle vigenti normative in materia di proprietà coltivatrice. Pertanto la migliore offerta verrà comunicata ai confinanti, a mezzo raccomandata A/R ai fini dell'eventuale esercizio del diritto di prelazione entro i termini di legge.
- L'aggiudicazione diverrà definitiva a seguito di formale approvazione del verbale d'asta.

ART. 7

(Stipula del contratto)

- Chiusa la gara, il deposito cauzionale sarà restituito agli offerenti non rimasti aggiudicatari entro 10 giorni lavorativi, mentre quello dell'aggiudicatario sarà trattenuto in conto deposito, secondo quanto sopra precisato, ai sensi dell'art. 83 del R.D. 827/24;
- Il verbale di aggiudicazione vincola ed obbliga l'aggiudicatario ad ogni effetto di legge, mentre la Comunità Montana rimarrà obbligata ad esecutività del provvedimento di recepimento del suddetto verbale;
- L'aggiudicatario sarà chiamato, entro **sessanta (60) giorni** dalla notifica dell'approvazione del verbale di aggiudicazione, alla stipula del contratto, in data da concordarsi tra le parti, presso uno Studio Notarile di fiducia delle parti, operante nel territorio della Comunità Montana; saranno a carico dell'acquirente/i le spese di rogito, l'imposta di registro, le relative volture e trascrizioni, e ogni altra spesa inerente alla compravendita;
- Al momento della stipula del contratto l'aggiudicatario dovrà corrispondere, in unica soluzione, mediante assegni circolari non trasferibili intestati ai rispettivi proprietari per le seguenti percentuali: Comunità Montana Colline del Fiora 51,08%, ASP "Don F. Rossi" 45,20%, Fondazione "Don Francesco Rossi Pitigliano" 3,72%;
- L'aggiudicatario potrà detrarre quanto già depositato a titolo di cauzione dalla quota spettante alla Comunità Montana;
Saranno a carico dell'acquirente/i le spese di rogito, l'imposta di registro, le relative volture e trascrizioni, e ogni altra spesa inerente alla compravendita.
- Nel caso in cui l'aggiudicatario non provveda a tale versamento o nel caso in cui l'aggiudicatario non stipuli l'atto nel termine determinato dall'Amministrazione, si procederà, con apposita determinazione, da notificare all'interessato, alla revoca dell'aggiudicazione ed all'incameramento del deposito cauzionale presentato a garanzia dell'offerta, ferma restando ogni eventuale altra azione di risarcimento danni da parte della Comunità Montana. In tal caso l'Ente avrà facoltà di procedere a nuovo pubblico incanto con spese a totale carico dell'aggiudicatario stesso, che perderà altresì il deposito cauzionale;
- Le parti contraenti eleggeranno domicilio presso la Comunità Montana Zona "S" Colline del Fiora;
- Per quanto non espressamente previsto dal presente capitolato, si rinvia alla normativa vigente.

ART. 8

(Tutela della privacy)

Ai sensi della L.196/03 si comunica che il trattamento dei dati personali avviene per l'espletamento dei soli adempimenti connessi alla procedura di cui al presente bando e nella piena tutela dei diritti e della riservatezza delle persone.

ART. 9

(Responsabilità del procedimento - chiarimenti ed informazioni)

- Informazioni e copia del bando possono essere richieste all'Ufficio gare e Contratti della Comunità Montana Via Ugolini n.83 – 58017 Pitigliano (GR) tel. 0564/61.60.39, fax. 0564/61.55.96, E-mail segreteria@cm-collinedelfiora.it, nei giorni e nelle ore di servizio. Il Responsabile del Procedimento è la dott.ssa Alessandra Presenti.