



# Comune di Bagni di Lucca

*Provincia di Lucca*

Area Tecnica – U.O. Patrimonio.

---

## AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI VILLA FIORI.

### IL RESPONSABILE AREA TECNICA

in esecuzione della Deliberazione Giunta Comunale n. 37 in data 23/03/2011, come integrata con Delibera Giunta Comunale n. 101 in data 17/06/2011 e della propria determinazione n. 422 del 2/07/2011 avente ad oggetto "avviso d'asta pubblica per la vendita del complesso immobiliare di Villa Fiori, di proprietà del Comune di Bagni di Lucca, complesso sito lungo la Via di Serraglia in frazione Ponte a Serraglio

### RENDE NOTO

Che il giorno **12 agosto 2011 alle ore 11,00** presso l'Ufficio Tecnico Comunale nella sede municipale sita in Via Umberto I°, n. 103 avrà luogo la prima seduta pubblica relativa al pubblico incanto per la vendita del seguente complesso immobiliare di proprietà del Comune di Bagni di Lucca, (per le successive sedute vedi parte del bando relativa alla aggiudicazione) così identificato:

- Al Catasto Fabbricati del Comune di Bagni di Lucca **Foglio 98 particella 968 sub.1** cat. A1 vani 37,5 classe 5 Rendita € 6.487,99, **particella 968 sub.2** cat. A3 vani 9 classe 5 Rendita € 581,01, **particella 969 sub.1** bene comune non censibile, **particella 78 sub.1** bene comune non censibile, **particella 78 sub.2** cat. C2 consistenza 2 mq. classe 8 Rendita € 5,47, **particella 78 sub.3** cat. C2 consistenza 2 mq. classe 8 Rendita € 5,47, **particella 78 sub.4** cat. C2 consistenza 2 mq. classe 8 Rendita € 5,47, **particella 78 sub.5** cat. C2 consistenza 6 mq. classe 8 Rendita € 16,42, **particella 78 sub.6** cat. C2 consistenza 3 mq. classe 8 Rendita € 8,21, **(torretta che dovrebbe rimanere al Comune)**, **particella 76 sub.1** bene comune non censibile, **particella 971 sub.1** bene comune non censibile, **particella 971 sub.2** cat. C2 consistenza 4 mq. classe 8 Rendita € 10,95, **particella 73 sub.1** cat. C2 consistenza 26 mq. classe 8 Rendita € 71,17, **particella 74 sub.1** cat. C2 consistenza 7 mq. classe 8 Rendita € 19,16, **particella 75 sub.1** cat. C2 consistenza 82 mq. classe 7 Rendita € 190,57.

- Al catasto Terreni del Comune di Bagni di Lucca **Foglio 98 particella 968** di mq. 410 Qualità Ente Urbano, **particella 969** di mq. 2240 Qualità Ente Urbano, **particella 78** di mq. 6230 Qualità Ente Urbano, **particella 76** di mq. 350 Qualità Ente Urbano, **particella 73** di mq. 130 Qualità Ente Urbano, **particella 74** di mq. 210 Qualità Ente Urbano, **particella 75** di mq. 310 Qualità Ente Urbano, **particella 971** di mq. 5290 Qualità Ente Urbano.

## DESCRIZIONE COMPLESSO

Trattasi di compendio immobiliare composto da una Villa storica con annesso Parco ed edifici minori e da altro terreno a corredo, il tutto posto in Comune di Bagni di Lucca, frazione Ponte a Serraglio, con accesso dalla strada Statale del Brennero, a circa Km. 2 dal capoluogo, in zona gravata da traffico veicolare anche di tipo pesante. Vi sono situate nelle vicinanze attività commerciali, banche, Scuole di vario grado ed edifici pubblici e privati.

La primitiva costruzione della Villa (denominata Villa Pieri) con relativo Parco risale alla prima metà del XIX° secolo e fu ristrutturata intorno al 1923 dal Sig. Varraud, mentre l'impianto del giardino rimase pressochè invariato, salvo togliere una piccola cappella neogotica perchè non più in stile con la nuova Villa. Tra la fine dell'800 e i primi del '900 il Parco venne rifatto completamente in stile paesistico, sviluppandosi in particolare modo lungo il fiume.

Nel contesto architettonico delle trasformazioni primo novecentesche di Bagni di Lucca, la Villa riveste un notevole interesse storico artistico; nel suo aspetto attuale presenta uno stile tradizionalistico, connotato da un eclettismo storicistico che combina forme neogotiche al Piano terra con altre neorinascimentali ai Piani superiori. L'interno, privo di arredi, conserva le strutture fisse originarie (caminetti, ringhiere e scale).

Dopo alcuni passaggi il Parco e la Villa vennero acquistati dal Comune di Bagni di Lucca nel 1979 e il Parco fu reso pubblico mentre la Villa ospitò ambulatori della U.S.L. Mentre il Parco dal 1979 è sempre stato di proprietà comunale, la Villa è passata in proprietà dell'Azienda USL 2 di Lucca per poi essere riacquistata dal Comune nel 2008.

Il compendio risulta composto come di seguito a descriversi:

a) **la Villa** (mapp. 968) si presenta come un corpo compatto e sviluppato su 4 piani, di cui 2 nobili, un seminterrato e un sottotetto. La partitura delle facciate è scandita da fasce marcapiano che suddividono in senso verticale il volume conferendo un aspetto imponente al fabbricato, contrassegnato da aperture centinate che rivelano la vocazione di elegante residenza di primo novecento. La parte basamentale è caratterizzata da un bugnato che riprende il tema tipico dell'architettura classicistica toscana; le finestre del primo piano sono incorniciate in stile neoquattrocentesco, mentre le mezze finestre del sottotetto propongono cornici in stile decò, un elegante cornicione a mensole conclude l'edificio conferendo dignità al Palazzo. Internamente la Villa si articola su 4 livelli, il Piano seminterrato è formato da vari locali ad uso cantina e deposito con altezza variabile da mt. 2,80 a mt. 3,60, un servizio igienico ed un vano scala secondario con scalini in pietra per l'accesso a tutti i piani superiori, con solai ed infissi in legno, pavimenti in cotto, senza impianto di riscaldamento, il tutto per una superficie lorda di circa mq. 430.

Al Piano terra, avente altezza di mt. 4,45, si accede sia attraverso il vano scala sopradescritto, sia da tre grandi porte d'ingresso poste sui prospetti di ponente e di mezzogiorno; questo livello è composto da un grande locale di ingresso caratterizzato dalla presenza di due grandi archi a tutto sesto sorretti da una

colonna centrale, da un vano scala principale con rivestimento in marmo bianco e balaustra in ferro battuto che consente l'accesso al solo Piano superiore, sette ampie stanze, servizio igienico e disimpegno; i pavimenti, ancora originari, sono in parquet in alcuni vani ed in gres in altri, gli infissi, completi di scuri interni sono in legno, gli impianti sono completi compreso quello di riscaldamento con radiatori in ghisa, il tutto per una superficie lorda di circa mq. 390.

Il Piano primo è composto da ampio atrio, otto locali di varia dimensione, quattro servizi igienici oltre disimpegno, con dotazioni impiantistiche simili a quelle del livello sottostante, per una superficie lorda di circa mq. 365 oltre due piccoli balconi di complessivi mq. 6.

Il Piano secondo presenta altezza ridotta ed è composto da nove vani, due servizi igienici e corridoio, con pavimentazioni in gres e cotto, infissi in legno, sprovvisto di impianto di riscaldamento, per una superficie lorda di circa mq. 334 oltre torretta/terrazza di circa mq. 31 alla quale si accede da una piccola scala a chiocciola in metallo.

L'intero edificio, inutilizzato da alcuni anni, si presenta per molti aspetti in scadente stato di manutenzione e conservazione; in particolare si rendono necessari interventi esterni sull'intonaco delle facciate e sugli infissi in legno, internamente è presente umidità sulle pareti e sui soffitti probabilmente proveniente da infiltrazioni di acqua piovana attraverso gli infissi; si rende inoltre necessario un generale ammodernamento della dotazione impiantistica al fine di rendere l'edificio consono agli attuali standard di confort e sicurezza.



b) **Il Parco** (mapp. 78-969) che circonda l'edificio ha una superficie di circa mq. 8.470, delimitato in alcuni tratti da muro in pietra con sovrastante ringhiera in ferro (lato fiume e parte dei lati sud ed ovest) e in altri da semplice recinzione metallica. E' caratterizzato da 5 eleganti torrette lato fiume, da una vasca curvilinea ad ovest ed una rotonda ad est, con fontanelle sormontate da figure in cotto in pessimo stato di conservazione. E' percorso da sentieri da cui si godono piacevoli vedute del paesaggio circostante, mentre le essenze arboree maggiormente presenti sono costituite da platani, figli, specie di abeti e cipressi, oltre a piante esotiche. (Dalla

superficie del Parco dovrà detrarsi quella che resterà di proprietà comunale, per un minimo di mq. 1300, più avanti specificata)



c) **Fabbricati accessori** (mapp. 73-74-75-971 sub.2)– in corrispondenza del confine di ponente sono presenti fabbricati accessori di minore importanza, già utilizzati come ricovero materiali, stalla e serra. Sono a pianta rettangolare, con struttura in pietra, copertura a capanna, manto in cotto ed infissi in legno. Quello più vicino al Torrente Lima è elevato su tre livelli ed è composto da alcuni piccoli locali per una superficie lorda complessiva di circa mq. 100. Il secondo edificio, elevato su un solo piano, è composto da tre vani il più grande dei quali ha ampie aperture che ne testimoniano l'uso a serra, il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq. 105. Questi due immobili sono corredati ciascuna da una piccola resede esclusiva. Un terzo piccolo manufatto di più recente costruzione destinato a rimessa di circa mq. 5 lordi è ubicato nelle vicinanze degli altri. Tutti questi immobili versano in cattivo stato di manutenzione e necessitano di interventi di ristrutturazione.





d) **Terreno a corredo** (mapp. 76 e 971) la rimanente porzione a verde è di complessivi mq. 5.640.



Tutto il complesso sopra descritto è stato dichiarato di notevole interesse storico artistico come da dichiarazioni del Direttore Regionale per i Beni culturali e Paesaggistici del 28/10/2005 (la Villa) e del 25/02/2010 (il Parco e i terreni e fabbricati adiacenti il Parco)

Di conseguenza l'alienazione sarà possibile solo a seguito di specifica autorizzazione del Ministero, ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs. 42/04, salvo esercizio del diritto di prelazione da parte degli Enti Pubblici come previsto dagli artt. 60 e seguenti dello stesso D.Lgs. 42/04.

### **ESCLUSIONE DALLA VENDITA**

E' esclusa dalla vendita una parte del Parco contraddistinta al F. 98 mapp. 78 che dovrà rimanere di proprietà pubblica, per il collegamento tra la Via del Casinò (attraverso la passerella sul Torrente Lima) e la Via di Serraglia, attraverso un percorso di larghezza minima pari a mt. 4 in piano e per una superficie complessiva non inferiore a mq. 1.300. L'esatta individuazione sarà determinata dall'offerta tecnica (vedi specifiche sulla parte del bando relativa ai criteri di aggiudicazione) e successivamente frazionata a spese dell'Amministrazione Comunale, che potrà quindi successivamente procedere alla richiesta di autorizzazione all'alienazione al Ministero, ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs. 42/04, potendo solo in quel momento specificare con esattezza il complesso immobiliare da vendere con i relativi identificativi catastali.

Si precisa infine che i due terreni attualmente ad uso Parcheggio contraddistinti al Foglio 98 mapp. 77 e 970, della superficie complessiva di mq. 2.270, esclusi dal compendio immobiliare oggetto del presente bando di vendita, potranno eventualmente essere ceduti al concorrente che risulterà aggiudicatario, se ciò si rendesse necessario a seguito di eventuali prescrizioni nell'autorizzazione del Ministero all'alienazione o per altre motivazioni; in quel caso è stabilito sin d'ora che la cessione avverrà al prezzo di € 91,20/mq.

## DIRITTI DI PRELAZIONE

Il concorrente che risulterà aggiudicatario avrà un diritto di prelazione sulla futura ed eventuale vendita dei complessi immobiliari di Villa Ada e Villa Webb, da esercitare entro il termine massimo di giorni 30 dalla data della avvenuta gara ad evidenza pubblica degli stessi immobili; tale diritto di prelazione decadrà automaticamente trascorsi 30 mesi dalla vendita del complesso di Villa Fiori se in tale periodo non saranno stati emanati i Bandi di vendita dei complessi immobiliari di Villa Ada e Villa Webb.

## PREZZO A BASE D'ASTA

La vendita del complesso immobiliare è da intendersi a corpo ed i prezzi risultanti dalle offerte economiche saranno da intendersi fissi ed invariabili sia per la parte venditrice che per la parte acquirente.

**Il prezzo a base d'asta è fissato in € 2.250.000,00 (euro duemilioniduecentocinquantamila/00) oltre I.V.A. se dovuta.**

Il criterio di aggiudicazione sarà quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa da esprimere con offerte segrete ai sensi dell'art.73 lett. C del Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la contabilità generale dello Stato approvato con R.D. 23.05.1924 n.827, valutando per l'80% l'offerta economica e per il 20% l'offerta tecnica, così come deliberato dalla Giunta Comunale con atto n. 37 in data 23/03/2011; questo specifico criterio di aggiudicazione è stato stabilito dall'Organo collegiale comunale considerata la necessità di stabilire particolari modalità di utilizzo di una parte del Parco per l'intera collettività.

## CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione, come sopra accennato, avverrà ad unico e definitivo incanto mediante procedura aperta con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa secondo le disposizioni di cui all'art. 83 del D.Lgs. n. 163/2006 valutabile in base ad elementi di natura tecnica ed economica.

I criteri sulla base dei quali sarà aggiudicato il complesso immobiliare (per max 100 punti) sono:

### **Punti 20 relativi all'offerta tecnica**

Saranno attribuiti sulla base dell'esame di un progetto planimetrico corredato da una relazione tecnica, che dovrà evidenziare la parte di Parco da lasciare di proprietà pubblica con la relativa superficie; si ricorda che la parte del Parco contraddistinta al F. 98 mapp. 78 che dovrà rimanere di proprietà pubblica, per il collegamento tra la Via del Casinò (attraverso la passerella sul Torrente Lima) e la Via di Serraglia, dovrà avere un percorso di larghezza minima pari a mt. 4 in piano e una superficie complessiva non inferiore a mq. 1.300, come già evidenziato nel presente Bando alla parte "esclusione dalla vendita".

### **Punti 80 relativi all'offerta economica**

Migliore offerta economica da formulare al rialzo rispetto all'importo posto a base d'asta di €. 2.250.000 (euro duemilioniduecentocinquantamila,00)

Non sono ammesse offerte in ribasso.

*Il conteggio avverrà sulla base delle offerte presentate, assegnando il punteggio massimo (p. 80) all'offerta più vantaggiosa (Rmax) e gli altri punteggi mediante la seguente formula:*

$$\text{Punteggio} = R_i (\text{offerta presentata}) \times (80/R_{\text{max}})$$

I punti risultanti verranno determinati facendo riferimento a due cifre decimali e arrotondate per eccesso o per difetto, rispettivamente quando il terzo decimale sia superiore o inferiore a cinque.

**VALUTAZIONE OFFERTA TECNICA:** La commissione giudicatrice, appositamente nominata dal Comune concedente, procede, in una o più sedute riservate, sulla base della documentazione contenuta nella busta "B – Offerta tecnica" all'esame delle offerte tecniche presentate dai concorrenti, comparandole tra loro e attribuendo a ciascuna offerta un punteggio, attribuendo il massimo di 20 punti al progetto che per ubicazione e superficie sarà ritenuto migliore ed un punteggio proporzionalmente inferiore agli altri progetti.

La commissione giudicatrice poi, in seduta pubblica, la cui ora e data sarà comunicata ai concorrenti ammessi, dà lettura dei punteggi attribuiti in riferimento all'offerta tecnica e apre il plico C) offerta economica".

**VALUTAZIONE OFFERTA ECONOMICA:** L'importo dell'offerta deve essere espresso in cifre e in lettere. La valutazione seguirà il metodo già sopra evidenziato relativo all'offerta economica.

L'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà raggiunto il maggior punteggio risultante dalla sommatoria dei punti attribuiti rispettivamente all'offerta tecnica e all'offerta economica.

Nel caso di parità di punteggio tra offerte si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

## **NORME GENERALI RELATIVE ALLA VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente il complesso si trova, così come posseduto dal Comune di Bagni di Lucca, con ogni annesso e connesso, uso e diritto, accesso e recesso, adiacenze e pertinenze, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti e possano legalmente competere, soggetti ad imposta di registro ai sensi del D.L. 223 del 4 luglio 2006, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, L. 4 agosto 2006, n. 248.

La vendita è fatta a corpo e non a misura; non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita, o nella determinazione del prezzo d'asta, nella indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenza, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla legge, dovendo intendersi come espressamente dichiarato dall'aggiudicatario di ben conoscere l'immobile acquistato nel suo complesso e valore e in tutte le sue parti, anche a seguito

dell'avvenuto e obbligatorio sopralluogo necessario per partecipare all'asta ed alla visione degli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Bagni di Lucca.

Il Comune venditore garantisce la piena proprietà, legittima provenienza e libertà da privilegi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli dei beni, restando esonerato dal fornire la relativa documentazione.

Le spese di frazionamento del Parco che dovrà rimanere di proprietà pubblica saranno a carico del venditore (Comune di Bagni di Lucca) la cui esatta individuazione sarà determinata dall'offerta tecnica dell'aggiudicatario. Successivamente il Comune potrà procedere alla richiesta di autorizzazione all'alienazione al Ministero, ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs. 42/04, potendo solo in quel momento specificare con esattezza il complesso immobiliare da vendere con i relativi identificativi catastali.

Tutte le spese del rogito, tassa di registro e di voltura e comunque inerenti alla compravendita, saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

Il pagamento del prezzo avverrà in unica soluzione al momento del rogito notarile.

### **SOGGETTI ESCLUSI DALL'ASTA**

Sono esclusi:

- coloro che risultano interdetti, inabilitati o che abbiano subito una procedura di fallimento o nei confronti dei quali siano in corso procedure di interdizione, di inabilitazione, di fallimento o abbiano presentato richiesta di concordato;
- coloro che abbiano subito condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre;
- coloro che abbiano debiti insoluti verso il Comune di BAGNI DI LUCCA.

### **SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO E PRESA VISIONE DEGLI ATTI**

E' fatto obbligo ai soggetti che intendono partecipare alla gara, di prendere visione di tutti gli atti concernenti lo stato di consistenza, lo stato del complesso immobiliare, la destinazione urbanistica del P.R.G. vigente e del Regolamento Urbanistico adottato, disponibili presso l'Ufficio Tecnico Unità Operativa Patrimonio e Edilizia Privata.

E' altresì fatto obbligo di eseguire un sopralluogo al complesso immobiliare per visionarne lo stato di fatto rivolgendo comunicazione via fax al n. 0583/809937 oppure mediante contatto telefonico al numero 0583/809952-809963, per stabilirne il giorno e l'ora; la persona che sarà presente dovrà presentarsi munita di apposita delega da parte del legale rappresentante del soggetto concorrente e non potrà essere delegata da più soggetti interrelati alla partecipazione alla gara.

Dell'avvenuto sopralluogo sarà rilasciata apposita attestazione dal Responsabile del Procedimento controfirmata dal soggetto concorrente o suo delegato, da inserire nella apposita busta come di seguito specificato.

### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**



Per poter partecipare all'asta i concorrenti dovranno far pervenire all'ufficio protocollo del Comune di Bagni di Lucca in via Umberto I° n. 103 , un plico chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura contenente la documentazione di seguito indicata.

Tale plico dovrà recare sul frontespizio oltre al nome e alla ragione sociale del concorrente, la dicitura "non aprire – contiene offerta per la vendita del complesso immobiliare di Villa Fiori" e deve pervenire inderogabilmente al Comune di Bagni di Lucca **entro le ore 12 del giorno 10 agosto 2011.**

Il plico deve contenere al suo interno, pena l'esclusione dalla gara, n. 3 (TRE) buste, a loro volta sigillate e controfirmate, recanti l'indicazione, a pena di esclusione, del mittente e la dicitura rispettivamente:

**Busta "A – Documentazione amministrativa"**

**Busta "B – Offerta Tecnica"**

**Busta "C – Offerta Economica"**

**1) La busta A deve essere chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, recare all'esterno la dicitura "DOCUMENTAZIONE" e contenere all'interno:**

A)-**Ricevuta** di versamento sul C/C di tesoreria comunale - IBAN IT12U0620070093000000104541 - (Cassa Risparmio di Lucca Pisa Livorno S.p.A. Agenzia Bagni di Lucca, Servizio Tesoreria) con causale "deposito cauzionale Bando Asta pubblica vendita immobile di proprietà del Comune di Bagni di Lucca", comprovante il versamento del deposito cauzionale pari al 2% del prezzo a base d'asta e quindi pari a € 45.000. Non sono ammesse altre forme di pagamento della cauzione oltre quello sopraindicato.

**Comporterà l'esclusione dalla gara la mancanza della ricevuta attestante l'avvenuto versamento del deposito cauzionale o l'effettuazione del medesimo per importo inferiore a quello previsto nel presente bando.**

B)- **Dichiarazione sostitutiva** ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, **corredata dalla copia di un valido documento d'identità di colui che la sottoscrive** e dalla quale risulti l'indicazione precisa delle generalità anagrafiche del concorrente (nome, cognome, luogo e data di nascita, indirizzo, codice fiscale, il regime patrimoniale se coniugato) che attesti di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che, a proprio carico, non siano in corso procedure per nessuno di tali stati, nonché l'inesistenza di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre e di non essere debitore insolvente verso il Comune di Bagni di Lucca, **come da modello allegato sub. "A".**

C)- **Attestazione rilasciata dal Comune** in merito all'avvenuto sopralluogo obbligatorio.

**2) La busta B deve essere chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, recare all'esterno la dicitura "OFFERTA TECNICA" e contenere all'interno:**

A) Progetto planimetrico e relazione tecnica di supporto che evidenzia la parte di Parco da lasciare di proprietà pubblica con la relativa superficie

**3) La busta C deve essere chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, recare all'esterno la dicitura "OFFERTA ECONOMICA" e contenere all'interno l'offerta in bollo, espressa in cifre e lettere indirizzata al Sindaco del Comune di Bagni di Lucca, come da modello di offerta, allegato sub. "B";**

In caso di discordanza tra l'offerta espressa in cifre e quella espressa in lettere, prevarrà quella più vantaggiosa per l'Amministrazione.  
Le offerte non possono essere condizionate.

Il concorrente può partecipare alle gare anche a mezzo di un suo rappresentante munito di idonea procura speciale rilasciata con atto notarile ai sensi e per gli effetti dell'articolo 81 commi 1, 2 e 3 del R.D. N. 827/1924 e sarà unita al verbale d'asta. In quest'ultimo caso dovranno essere indicati tutti i dati relativi all'individuazione precisa del soggetto rappresentato.

Qualora l'offerente sia una persona giuridica si dovrà allegare il certificato del Registro delle Imprese, Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura dal quale risulti il nominativo del legale rappresentante ed i relativi poteri ed apposita certificazione camerale recante attestazione circa l'insussistenza di procedure fallimentari a carico della società. In alternativa può essere presentata dichiarazione sostitutiva, resa nelle forme di legge e corredata da fotocopia di un documento d'identità in corso di validità del sottoscrittore legale rappresentante, con la quale lo stesso attesti fra l'altro, sotto la propria responsabilità ai sensi degli artt. 75 "Decadenza dai benefici" e 76 "Norme penali" in merito alle sanzioni previste per le dichiarazioni false, la formazione e l'uso di atti falsi, del D.P.R. 445/2000, che nei confronti della società non sussiste stato di fallimento, procedura di concordato preventivo, di amministrazione controllata, di liquidazione volontaria o coatta e che detti eventi non si sono verificati nell'ultimo quinquennio (vedi modello allegato sub.A).

**La presentazione dell'offerta in modo difforme da quanto previsto nel presente bando e/o la mancanza dei documenti sopradetti comporta l'automatica esclusione dalla gara.**

Oltre alle eventuali certificazioni prodotte, anche tutti gli altri documenti presentati dovranno essere in data non anteriore a 6 mesi da quella del presente avviso d'asta. Sono ammesse offerte per persona da nominare ex art. 81 comma 4 del R.D. 827/1924. In tal caso l'offerente dovrà possedere i requisiti necessari per essere ammesso al presente incanto e il deposito cauzionale a garanzia dell'offerta dovrà essere costituito a suo nome. L'offerente per persona da nominare, entro i 3 giorni successivi alla comunicazione dell'aggiudicazione provvisoria, dovrà dichiarare la persona (o la Società) per la quale ha agito ed attestare che è garante ed obbligato solidale della medesima; tale dichiarazione dovrà essere resa mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata e con modalità conformi a quanto disposto dall'art. 1402 del Codice Civile. Qualora l'offerente per persona da nominare non renda la dichiarazione nei termini e nei modi prescritti ovvero dichiari persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata ovvero la persona dichiarata non accetti l'aggiudicazione, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti come vero ed unico aggiudicatario. In ogni caso l'offerente per persona da nominare sarà sempre garante solidale della medesima anche dopo che questa abbia accettato la nomina; ugualmente il deposito cauzionale eseguito dall'aggiudicatario rimarrà vincolato anche dopo l'accettazione della nomina e fino alla stipula del contratto di compravendita.

Qualora le offerte siano presentate a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

### **TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA**

Il plico contenente l'offerta dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo sito in Via Umberto I° n. 103 CAP 55022 Bagni di Lucca, **entro le ore 12,00 del giorno 10 agosto 2011**. Gli orari di apertura dell'ufficio protocollo sono dal lunedì al sabato dalle ore 9.00 alle ore 13.00

Le offerte oltre che consegnate a mano possono essere inviate anche tramite servizio postale (raccomandata con ricevuta di ritorno) o altre forme analoghe.

Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi causa lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile. Pertanto, **le offerte che pervenissero oltre il termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenute valide**. Farà fede il timbro di arrivo apposto sul plico dall'addetto dell'ufficio protocollo.

Le offerte inviate o presentate non possono essere più ritirate dopo l'apertura dell'asta.

Non saranno, inoltre, ritenute valide offerte aggiuntive o sostitutive di offerte precedenti.

### **AGGIUDICAZIONE - STIPULAZIONE DEL CONTRATTO**

L'ammissione e la valutazione delle offerte è demandata ad una Commissione nominata dal Comune concedente. I lavori della Commissione aggiudicatrice avranno luogo il 12/08/2011 alle ore 11,00 nella sede Comunale di Via Umberto I° 103 in seduta pubblica.

La Commissione di gara nel giorno fissato per l'apertura dei plichi, procederà, nell'ordine a :

- Verificare l' integrità e la regolarità formale dei plichi pervenuti;
- Aprire i plichi medesimi e controllare all'interno di ciascuno la presenza delle buste :
  - \_ busta "A – Documentazione amministrativa"
  - \_ busta "B – Offerta Tecnica"
  - \_ busta "C – Offerta economica"
- Aprire la busta "A – Documentazione amministrativa" e verificare la completezza e la correttezza formale della documentazione;
- Verificare che non sussistano per alcuno dei concorrenti cause di esclusione dalla procedura, in presenza di cause di esclusione i concorrenti saranno esclusi senza ulteriore preavviso;
- Aprire busta "B – Offerta Tecnica" per ciascun concorrente, individuandone il contenuto e verificando che vi sia quanto richiesto dal presente bando.

Dopodiché la Commissione si riunirà in una o più sedute segrete ed esaminerà le offerte tecniche presentate dai concorrenti, comparandole tra loro e attribuendo a ciascuna offerta i relativi punteggi.

In successiva seduta pubblica, la cui data sarà comunicata previamente ai concorrenti, la Commissione provvederà a dare lettura dei punteggi attribuiti in conseguenza alla valutazione dell'offerta tecnica e provvederà all'apertura della busta "C – Offerta economica" con relativa attribuzione dei punteggi, alla redazione della graduatoria finale ottenuta sommando il punteggio conseguito da ciascun concorrente in relazione all'offerta tecnica con quello relativo all'offerta economica ed a proclamare l'aggiudicazione provvisoria.

Alle sedute pubbliche sono ammessi a presenziare i soggetti partecipanti o i legali rappresentanti ovvero soggetti muniti di idonea delega loro conferita dai suddetti legali rappresentanti. E' ammesso un solo delegato per ciascun soggetto concorrente.

Il Comune di Bagni di Lucca si riserva, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di revocare o annullare in ogni fase della gara il presente Bando, o di non procedere all'apertura delle buste ovvero di non procedere all'aggiudicazione e di conseguenza, non dare luogo a contratto senza che i concorrenti abbiano niente a pretendere ad alcun titolo per il fatto di aver presentato offerta.

Il Comune di Bagni di Lucca si riserva la facoltà di aggiudicare la gara anche in presenza di una sola offerta valida.

Se non sono presentate offerte l'asta sarà dichiarata deserta e si procederà ad un secondo incanto con un ribasso del 10 %. Il secondo incanto può non essere effettuato se entro un mese dall'esperimento dell'incanto viene effettuata una offerta il cui valore si collochi tra il valore di stima e quello per cui sarebbe effettuato il secondo incanto.

Ad asta ultimata sarà comunicato al vincitore l'avvenuta aggiudicazione provvisoria e verranno restituiti ai non aggiudicatari i depositi cauzionali, tranne che al concorrente la cui offerta segue immediatamente quella del migliore offerente (la cauzione a quest'ultimo verrà restituita contestualmente al provvedimento di aggiudicazione definitiva e comunque entro un termine non superiore a 30 giorni dalla stessa).

Il deposito cauzionale dell'aggiudicatario sarà trattenuto fino alla stipula del contratto, che dovrà avvenire a cura del notaio nominato dall'aggiudicatario stesso entro il termine di giorni 20 dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva, considerato essenziale nell'interesse del Comune.

L'aggiudicazione definitiva sarà possibile ed avverrà solo dopo l'ottenimento del parere favorevole del Ministero competente sulla richiesta di autorizzazione all'alienazione ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs. 42/04, che sarà inoltrata dal Comune di Bagni di Lucca non appena eseguito il frazionamento del Parco che dovrà rimanere di proprietà pubblica. Nulla potrà essere richiesto al Comune a titolo risarcitorio in caso di mancata autorizzazione alla alienazione del complesso.

Nell'ipotesi di rinuncia ovvero di mancato rispetto dei termini previsti per la stipula da parte dell'assegnatario vincitore della gara, il deposito cauzionale sarà trattenuto dall'Amministrazione a titolo di penale.

Nel caso di decadenza dell'aggiudicatario il Comune ha la facoltà di procedere ad una nuova aggiudicazione sulla base della graduatoria degli offerenti.

L'offerta presentata è vincolante per un periodo di giorni 180 dalla data di svolgimento della gara.

L'offerta ha natura di proposta irrevocabile ed è immediatamente vincolante per l'offerente, mentre l'accettazione del Comune consegue solo all'aggiudicazione definitiva, che avverrà tramite determinazione del responsabile dell'area tecnica entro il termine massimo di giorni 150 dalla data di svolgimento della gara (tenuto conto dei tempi per il frazionamento e per la successiva autorizzazione all'alienazione) e che sarà notificata tramite Raccomandata.

L'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di aggiudicazione entro il termine fissato per la stipula del rogito.

L'acquirente non potrà entrare nel possesso materiale dei beni acquistati prima dell'avvenuta stipulazione del contratto di compravendita. L'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi dell'amministrazione rispetto all'immobile.

Il Comune incasserà a titolo di penale il deposito cauzionale nel caso in cui l'aggiudicatario non ottemperasse, entro il termine fissato, al versamento del saldo del prezzo dovuto.

Per quanto non previsto nelle norme sopra indicate avranno valore a tutti gli effetti le disposizioni contenute nel regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili e nel regolamento per l'esecuzione della legge sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità dello Stato approvato con R.D. 23.05.1924 n. 827 e sue modificazioni.

Ai sensi dell'art.1471 del Codice Civile e del Decreto Legislativo n.267/2000 art.77, comma 2°, è vietata la partecipazione all'asta pubblica, sia direttamente che per interposta persona, da parte dei pubblici Amministratori comunali.

## **NORME FINALI**

Il presente bando può essere consultato sul sito Internet **[www.comunebagnidilucca.it](http://www.comunebagnidilucca.it)**. Inoltre tutta la documentazione inerente al bando è visibile presso l'indirizzo di seguito indicato, dove è possibile anche concordare telefonicamente l'orario di effettuazione del sopralluogo obbligatorio al complesso interessato:

-Ufficio Patrimonio negli orari d'apertura al pubblico nei giorni di mercoledì e sabato dalle ore 9,00 alle ore 13.00 (tel. 0583 809952 - 809963) .

-Ufficio Edilizia Privata negli orari d'apertura al pubblico nei giorni di mercoledì e sabato dalle ore 9,00 alle ore 13.00 (tel. 0583 809955 - 809958).

Il presente avviso d'asta è pubblicato on line all'albo pretorio del Comune di Bagni di Lucca, dei Comuni limitrofi, sul BURT, per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica e per intero sul sito internet del Comune di Bagni di Lucca [www.comunebagnidilucca.it](http://www.comunebagnidilucca.it)., fatta salva l'eventuale pubblicazione su giornali o su altri portali web ritenuti d'interesse.

Il Responsabile del procedimento è Geom. Di Bert Fabio – 0583/809905 e-mail: [f.dibert@comunebagnidilucca.it](mailto:f.dibert@comunebagnidilucca.it)

## **TRATTAMENTO DEI DATI**



Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 si informa che i dati personali dei partecipanti all'asta saranno oggetto di trattamento con o senza l'ausilio di mezzi elettronici ed esclusivamente nell'ambito del procedimento d'asta. Titolare del trattamento è l'Amministrazione Comunale di Bagni di Lucca.

Gli allegati sotto le lettere "A", "B" e "C" al presente bando, ne fanno parte sostanziale ed integrante, ad ogni effetto di legge.

Bagni di Lucca, 2 luglio 2011

IL RESPONSABILE AREA TECNICA  
(Geom. Fabio Di Bert)

Modello allegato sub. "A"

**DOCUMENTAZIONE**

**OGGETTO: ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI VILLA FIORI, DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI BAGNI DI LUCCA**

**DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO REDATTA AI SENSI DEL D.P.R. N. 445/2000 (di cui al punto 1 LETTERA B delle modalità di partecipazione del bando d'asta)**

Il/La sottoscritto/a \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ prov.

\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_

c.a.p. \_\_\_\_\_ città \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

in nome proprio

oppure

in qualità di: (barrare la casella che interessa)

Legale rappresentante

per persona che si riserva di nominare ai sensi dell'art. 81 del R.D. 827/1924

Altro (da specificare es: procura speciale).....

.....

della Ditta \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ via

\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ c.a.p. \_\_\_\_\_

P. IVA \_\_\_\_\_ tel. \_\_\_\_\_ fax. \_\_\_\_\_

ai sensi degli artt. 75 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, consapevole che la dichiarazione mendace è punita ai sensi del Codice Penale e delle leggi speciali in materia, ai fini della partecipazione all'asta pubblica indicata in oggetto

**DICHIARA**

- a) di conoscere e accettare incondizionatamente le prescrizioni dell'Avviso d'asta in oggetto;
- b) di impegnarsi alla stipula del contratto a cura di notaio da me nominato entro il termine di giorni 30 dalla avvenuta comunicazione di aggiudicazione definitiva del bene;
- c) di non essere in taluna delle condizioni previste dalla normativa vigente che determinano l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- d) di avere preso visione degli immobili oggetto della partecipazione all'asta e degli atti relativi alla destinazione urbanistica del P.R.G. vigente e del Regolamento Urbanistico adottato e di accettare i medesimi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura e con tutti i diritti, azioni ed obblighi spettanti alla proprietaria Amministrazione;
- e) Di non avere debiti insoluti verso il Comune di Bagni di Lucca .
- f) L'inesistenza di procedimenti o provvedimenti impeditivi di cui alla legge antimafia 3 maggio 1965 n. 575 e s.m.i.

**- SE PERSONA FISICA**

g) di essere/non essere coniugato (*barrare la dicitura non corrispondente allo stato del dichiarante*) se coniugato: regime patrimoniale prescelto: \_\_\_\_\_

h) di non avere riportato a proprio carico condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre, di non trovarsi in stato di interdizione, inabilitazione, o fallimento, e di non avere in corso a proprio carico procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati.

i) di non avere procedimenti penali in corso.

**- SE PERSONA GIURIDICA**

l) che la Ditta risulta iscritta nel Registro delle Imprese della Camera di Commercio di \_\_\_\_\_

- numero di iscrizione \_\_\_\_\_ data di iscrizione \_\_\_\_\_

- durata della Ditta / data termine \_\_\_\_\_

- forma giuridica della Ditta concorrente \_\_\_\_\_

**(dichiarazione sostituibile dalla presentazione del certificato della CCIAA)**

m) che la Ditta rappresentata non è stata dichiarata fallita, non ha subito procedure di concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa, nel periodo dei 5 anni antecedenti alla data odierna e non sono a tutt'oggi in corso procedure per la dichiarazione di taluno di tali stati;

**(dichiarazione sostituibile dalla presentazione del certificato della CCIAA)**

n) che non sono in corso procedimenti ai sensi del Codice Penale.

SI RICHIEDE CHE OGNI COMUNICAZIONE VENGA EFFETTUATA AL SEGUENTE INDIRIZZO:

SIG./DITTA \_\_\_\_\_ VIA \_\_\_\_\_ n \_\_\_\_\_

C.A.P. \_\_\_\_\_ CITTA' \_\_\_\_\_ TEL \_\_\_\_\_ FAX \_\_\_\_\_

Indirizzo e-mail \_\_\_\_\_

Luogo e Data \_\_\_\_\_

Firma leggibile del dichiarante

\_\_\_\_\_

**Si allega alla presente dichiarazione:**

**Copia fotostatica di un documento di identità del dichiarante in corso di validità**

**Certificato del registro delle Imprese, CCIAA (solo in caso di mancata dichiarazione)**

**Copia procura speciale a contrarre**

**Ricevuta deposito cauzionale o fideiussione bancaria o assicurativa**

Marca da bollo € 14,62

Modello allegato sub. "B"

## OFFERTA ECONOMICA

Al Sig. Sindaco del Comune di  
Bagni di Lucca

**OGGETTO: ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI VILLA FIORI, DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI BAGNI DI LUCCA**

**DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO REDATTA AI SENSI DEL D.P.R. N. 445/2000 (di cui al punto 3 delle modalità di partecipazione del bando d'asta)**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
con riferimento all'Asta Pubblica per la vendita del complesso immobiliare di Villa Fiori sito in Bagni di Lucca, frazione di Ponte a Serraglio, Via Serraglia

## DICHIARA

Di aver preso visione del Bando di gara nonché di aver eseguito il sopralluogo obbligatorio, di aver preso visione di tutti gli immobili e degli atti relativi alla destinazione urbanistica del P.R.G. vigente e del Regolamento Urbanistico adottato e di accettarli nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e di offrire per acquistarli l'importo a corpo di Euro \_\_\_\_\_ (in cifre) Euro \_\_\_\_\_ (in lettere)

Firma leggibile del dichiarante

---

## AVVERTENZE

Questa offerta economica deve essere chiusa da sola in apposita busta, debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, nella quale non devono essere inseriti altri documenti.

La busta deve riportare il nominativo dell'offerente e arrecare all'esterno la dicitura "**OFFERTA ECONOMICA**".

Tale busta sarà quindi inclusa nel plico contenente tutti i prescritti documenti.