



# COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

2° Settore Tecnico e Urbanistica

Sede Comunale: Via Matteotti n. 1 – Sansepolcro (AR) – Centralino 0575/ 7321 – fax 0575/732263

Uffici Tecnici: Via Matteotti n. 10 – 52037 Sansepolcro (AR) – fax 0575/732265

www.comune.sansepolcro.ar.it – C.F. 00193430519

## AVVISO D'ASTA

ad unico incanto ad offerte segrete in rialzo sul prezzo a base d'asta  
per la vendita del seguente immobile di proprietà comunale:

**COMPLESSO IMMOBILIARE “POGGIO ALLA FAME”.**

## IL DIRIGENTE DEL 2° SETTORE

in esecuzione della deliberazione del C.C. n. 123 del 26.11.2014, alla delibera G.C. n. 74 del 23/04/2015 alla determina n. 496 del 30.06.2015, ed in conformità a quanto disposto dal vigente Regolamento comunale sulle procedure di alienazione dei beni immobili,

### RENDE NOTO CHE :

il giorno **mercoledì cinque agosto 2015 (05.08.2015) alle ore 10**, presso il Servizio Supporto Amministrativo, ubicato in Sansepolcro, Via Matteotti n. 10 (Il piano di Palazzo Aggiunti), avrà luogo l'asta pubblica con aggiudicazione definitiva ad unico incanto per la vendita al miglior offerente del seguente complesso immobiliare di proprietà comunale :

#### **Complesso immobiliare “Poggio alla Fame”.**

##### Descrizione del bene:

Si tratta di una vasta area agricola denominata località “Poggio alla Fame”, comprendente una casa padronale, un annesso agricolo, pozzo, cisterna e terreno circostante per una estensione complessiva di Ha 9.04.13.

Il complesso immobiliare è posto in Frazione Paradiso n. 48, lungo la strada che sale verso Misciano, sulla collina a ridosso dell'abitato di Sansepolcro ed in posizione elevata e panoramica.

Inserito nel sistema delle residenze signorili e degli abitati rurali che costellano la collina a nord dell'abitato, il complesso si pone a metà tra la residenza contadina e la villa padronale, con l'edificio principale che richiama nelle finiture e nella conformazione la struttura tipica delle residenze agricole, mentre l'attiguo parco con alberature di pregio denuncia un uso a villa padronale.

L'origine degli edifici risale probabilmente al '700 mentre il parco è successivo, probabilmente ottocentesco. Oltre all'edificio principale residenziale (superficie utile di circa mq 320), sono presenti un interessante annesso in pietra (superficie utile di circa mq 80) con scala esterna, una cisterna ed un pozzo. Il parco accoglie piante secolari di cipresso, querce, lecci ed una sequoia.

Sia il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Arezzo, sia gli strumenti urbanistici del Comune di Sansepolcro hanno inserito il complesso edilizio fra le residenze oggetto di schedatura con assoggettamento a particolari tutele in ordine alla salvaguardia del valore paesistico.

Le caratteristiche ambientali e di posizione dell'edificio sono ottime su tutti i lati e il fabbricato gode di un elevato valore di posizione, con ottima visibilità, illuminazione e ventilazione su tutti i lati.

Il complesso edilizio versa tuttavia in una situazione di diffuso e grave degrado sia per quanto riguarda gli edifici che il resede e parco circostanti. In particolare la casa padronale presenta crolli parziali della copertura, con finiture e infissi assenti o fatiscenti e presenza di vegetazione che occlude le facciate. L'annesso si presenta in buone condizioni riguardo alle strutture murarie ma con parziali crolli dei solai.

I terreni circostanti, costituiti da seminativi, pascoli, uliveto e bosco, risultano in parte non coltivati da tempo e invasi da vegetazione e pertanto necessitano di opere di ripristino agrario che consentano il recupero della loro redditività.

Identificazione catastale:

- Casa padronale:

- o In parte al Catasto Fabbricati – Foglio n. 58, particella n. 20 subalterno1, categoria A/4, classe2, vani 10, rendita € 318,14,
- o In parte al Catasto terreni- Foglio n. 58, particella n. 20 subalterno 2, porzione rurale di fabbricato promiscuo;

- Annesso:

- o Catasto terreni – Foglio n. 58, particella n. 19, corte (l'annesso risulta graffato alla corte circostante l'edificio principale e non viene classificato come fabbricato rurale);

- Terreni:

- o Catasto terreni – Foglio n. 58, particelle n. 16-17-18-21-22-39-40-41-42-43-44-65-76-77-78-79-239-1295-1299 per un superficie complessiva di Ha. 8.78.73.

Si fa presente che la mappa catastale non risulta aggiornata in quanto riporta un piccolo ampliamento posto sul retro del fabbricato principale.

Situazione urbanistica e obblighi nei confronti del dettato normativo:

Nello strumento urbanistico vigente, costituito dalla variante per le zone agricole approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 131 del 06.11.2003, il complesso ricade in area agricola, sottozona E4: aree agricole e silvicolture di interesse paesaggistico ambientale.

Gli edifici, in quanto facenti parte dell'edificato anteriore al 1940, sono stati censiti nell'ambito della variante al P.R.G. per l'edificato di matrice storica, ambito 7c, scheda 10Vi2, che riprende la scheda AP 11/03 Vi03 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. In base a tale classificazione sono consentiti con intervento diretto la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro conservativo, mentre per interventi superiori dovrà essere redatto apposito piano di recupero esteso a tutta l'area di tutela circostante l'edificio.

Con il Regolamento Urbanistico adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 del 31.05.2014, il complesso immobiliare è stato oggetto di revisione della schedatura, nell'ambito della quale agli edifici è stata attribuita la classificazione di Valore, con possibilità di introdurre nuove destinazioni purché non comportino alterazione dei valori presenti.

**Prezzo a base d'asta € 585.000,00 (cinquecentoottantacinquemila/00).**

## **MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE**

Chiunque abbia interesse all'acquisizione del terreno sopra descritto dovrà presentare, una proposta irrevocabile di acquisto nella quale il prezzo offerto non potrà essere uguale o inferiore al rispettivo prezzo a base d'asta sopra indicato e che dovrà contenere, **pena l'esclusione**, sia l'indicazione del bene per il quale si intende partecipare alla presente asta, che le seguenti dichiarazioni:

- a) di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il complesso immobiliare oggetto dell'offerta anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia, urbanistica;
- b) di accettare tale stato di fatto e di diritto esonerando il Comune da qualsivoglia responsabilità al riguardo;
- c) di assumere a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che, anche solo parzialmente, sia riconducibile allo stato o situazione di cui sopra;

- d) di accettare tutte le condizioni fissate nell'avviso d'asta del 01.07.2015, assoggettandosi a tutto quanto stabilito nell'avviso medesimo;
- e) di essere stato informato dall'Ente in merito alle finalità e modalità del trattamento cui sono destinati i dati personali, ai sensi del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196 e sue successive modifiche ed integrazioni;
- f) di approvare, ai sensi dell'art. 1341 del cod. civ., le seguenti condizioni:
  - f1. l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Sansepolcro, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;
  - f2. il complesso immobiliare verrà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova a favore del migliore offerente;
  - f3. l'aggiudicatario non può avanzare né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte del Comune di Sansepolcro, della facoltà insindacabile di non procedere alla vendita;
  - f4. non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita o non si presenti per la stipula di eventuale preliminare nei termini, nella sede e nelle modalità comunicate; analogamente, il deposito cauzionale non sarà restituito al migliore offerente (nel caso in cui non sia ancora avvenuta l'approvazione della vendita) che rinunciasse all'aggiudicazione;
  - f5. tutte le spese conseguenti all'aggiudicazione comprese quelle per la stipula dell'atto sono a carico dell'acquirente;
  - f6. l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del prezzo offerto aumentato del 2% dell'importo a base d'asta, per spese di istruttoria della pratica;
- g) il prezzo offerto per l'acquisto dello stesso terreno (la somma di Euro .....), da indicare sia in cifre che in lettere, tenendo presente che, qualora vi fosse discordanza tra l'importo scritto in cifre e quello scritto in lettere, s'intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione comunale;

Tale proposta irrevocabile di acquisto, completa in ogni sua parte e datata, dovrà essere firmata dal dichiarante allegando fotocopia di un valido documento d'identità **pena l'esclusione** .

Nel caso in cui partecipino alla presente asta persone giuridiche (Società, Enti, ecc.) la proposta irrevocabile dovrà essere fatta e firmata dal Legale Rappresentate, **pena l'esclusione**, ed indicare anche la sede, la ragione o denominazione sociale ed il Codice Fiscale o Partita Iva .

E' inoltre possibile che più soggetti (persone fisiche e/o giuridiche) partecipino insieme alla presente asta. In questo caso, la proposta irrevocabile dovrà essere presentata e firmata congiuntamente da tutti i partecipanti, **pena l'esclusione** e quindi riportare i dati con riferimento ad ogni partecipante, indicando la percentuale di proprietà che ogni soggetto intende acquisire: in mancanza si presume che tali soggetti intendano acquisire la proprietà del complesso immobiliare in parti uguali.

Qualora più soggetti partecipino insieme alla presente asta, l'offerta si intende presentata con vincolo di solidarietà tra le parti acquirenti nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

Non è ammessa la presentazione di proposte irrevocabili di acquisto per persona da nominare ("riserva di nomina del contraente" di cui all'art. 1401 e segg. del Cod. Civ.), mentre sono ammesse proposte irrevocabili di acquisto per procura.

Le procure devono essere speciali, conferite con atto notarile (atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata da notaio) e debbono essere unite, in originale o copia autentica, alla proposta irrevocabile di acquisto.

La proposta irrevocabile d'acquisto può essere redatta utilizzando lo schema allegato come parte integrante e sostanziale del presente avviso.

La proposta irrevocabile dovrà essere inserita in apposita busta chiusa, controfirmata ai lembi di chiusura e recante su frontespizio l'indicazione del terreno di cui al presente avviso, e quindi

“**Complesso immobiliare Poggio alla Fame**”. In tale busta chiusa dovrà altresì essere inserito **pena l'esclusione**, copia del versamento effettuato presso la Tesoreria Comunale c/o Monte Dei Paschi di Siena, Filiale di Sansepolcro, Via Del Prucino, snc dell'importo pari al 20% del prezzo posto a base d'asta, intestato al Comune di Sansepolcro, a titolo di deposito cauzionale infruttifero.

La suddetta busta, contenente la proposta irrevocabile di acquisto e la copia del versamento, dovrà essere inserita in una seconda busta chiusa e controfirmata ai lembi di chiusura, indirizzata all'Ufficio Protocollo del Comune di Sansepolcro, Via Matteotti n. 1, 52037 Sansepolcro (AR) con la dicitura, sempre sul frontespizio, **“PROPOSTA PER L'ACQUISTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE POGGIO ALLA FAME di cui all'avviso d'asta del 01.07.2015”**.

Il plico chiuso e sigillato (tale da confermare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente ed escludere così qualsiasi possibilità di manomissione del contenuto), contenente la busta con la proposta irrevocabile di acquisto e la copia del versamento e indirizzato all'Ufficio Protocollo, dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Sansepolcro, Via Matteotti n. 1, mediante diretta consegna a mano, **ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12 DEL GIORNO MARTEDI' 04.08.2015, pena l'esclusione dall'asta medesima.**

**Non saranno ritenute valide:**

- le proposte di acquisto condizionate, o espresse in modo indeterminato;
- le proposte di acquisto non contenenti le dichiarazioni sopra indicate;
- le proposte di acquisto contenenti l'indicazione di un prezzo pari od inferiore a quello stabilito come base d'asta;
- le proposte di acquisto accompagnate, anziché da copia del versamento, quale deposito cauzionale infruttifero, da qualsiasi altro titolo;
- le proposte mancanti degli ulteriori requisiti indicati nel presente bando, **pena l'esclusione.**

**MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE - TERMINI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO  
DEPOSITO CAUZIONALE E PREZZO**

L'aggiudicazione sarà definitiva al primo incanto a favore del migliore offerente, anche nel caso in cui vi sia un solo concorrente, purché il prezzo offerto sia superiore a quello fissato come base d'asta nel presente avviso.

Qualora l'offerta economica di più concorrenti fosse identica e costituisse anche la migliore offerta rispetto al prezzo posto a base d'asta, per procedere all'aggiudicazione, verrà effettuata una nuova gara limitata ai suddetti concorrenti risultati potenziali aggiudicatari, che saranno invitati, dal Presidente di gara, a presentare una nuova offerta in rialzo rispetto a quella già presentata.

L'invito sarà effettuato verbalmente in sede di asta pubblica, prima di dichiarare chiusa la seduta, se i potenziali aggiudicatari sono tutti presenti; in caso contrario, l'invito sarà scritto e effettuato entro e non oltre tre giorni dalla data di asta pubblica; in ogni caso il termine per presentare la nuova offerta non dovrà essere **superiore a sette giorni decorrenti o dalla data dell'asta pubblica, se l'invito è verbale, o se, l'invito è scritto, dalla data di comunicazione di invito effettuata con telegramma.**

Il versamento a titolo di deposito cauzionale, **sarà restituito ai non aggiudicatari entro venti giorni dalla conclusione della gara.**

Il Comune di Sansepolcro comunicherà all'aggiudicatario l'approvazione della vendita entro 15 giorni dall'espletamento della gara mediante lettera raccomandata A.R. Entro i successivi 45 giorni dovrà essere redatto l'atto notarile di acquisto.

Non si procederà alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario, che per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita, ovvero non si presenti

per la stipulazione di eventuale preliminare, nei termini, nella sede e nelle modalità comunicati; analogamente non sarà restituito al miglior offerente (nel caso in cui non sia ancora avvenuta l'approvazione della vendita) che volesse rinunciare all'aggiudicazione.

Nei casi in cui l'aggiudicatario non volesse stipulare il contratto di compravendita, o, qualora il miglior offerente (nel caso non sia stata ancora approvata la vendita) volesse rinunciare all'aggiudicazione, si procederà all'aggiudicazione nei confronti del concorrente che ha presentato la seconda migliore offerta, risultata regolare quando:

- a) la differenza tra la prima e la seconda migliore offerta non è superiore al 5% nel caso di due offerte risultate regolari;
- b) la differenza tra la prima e la seconda migliore offerta non è superiore al 10% nel caso in cui vi siano due sole offerte risultate regolari;

negli altri casi invece il bene non verrà aggiudicato e dovrà essere indetta nuova gara .

L'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del prezzo offerto in sede di asta  **aumentato del 2% dell'importo a base d'asta**, per spese di istruttoria della pratica. Tale somma dovrà essere corrisposta al momento della stipula del rogito notarile, detratto l'importo già versato a titolo di deposito cauzionale infruttifero.

**La presente vendita è da intendersi a corpo** e non a misura, ed inoltre, non essendo effettuata nell'esercizio di un'impresa, non è soggetta ad IVA.

Per quanto non espressamente disciplinato nel presente bando di gara, s'intende regolato da quanto previsto dal vigente Regolamento comunale sulle procedure di alienazione dei beni immobili, adottato con deliberazione C.C. n. 113 del 14.10.2004, consultabile sul sito internet del Comune di Sansepolcro: [www.comune.sansepolcro.ar.it](http://www.comune.sansepolcro.ar.it) .

### **RICHIESTA INFORMAZIONI E SOPRALLUOGHI**

Copia del presente avviso d'asta può essere consultata sul sito internet del Comune di Sansepolcro al seguente indirizzo [www.comune.sansepolcro.ar.it](http://www.comune.sansepolcro.ar.it) può altresì essere ritirata presso il Servizio Supporto Amministrativo del Comune di Sansepolcro, rag. Maurizio Cesari, ubicato in Via Matteotti n. 10 (Palazzo Aggiunti. 2° piano) tel. 0575/732261. Sempre presso il medesimo Ufficio è acquisibile la documentazione citata nel presente avviso. Eventuali sopralluoghi per i quali si richiede la presenza del personale dell'Ente, possono essere effettuati tutti i martedì e giovedì dalle ore 9,00 alle ore 13,00; occorre tuttavia concordare preliminarmente il giorno e l'ora telefonando (tutti i giorni feriali escluso il sabato dalle 9,00 alle 13,00) al n. 0575/732261 o al n. 0575/732276 (Geom. Gianluca Pigolotti) o tramite posta elettronica a [cesari.maurizio@comune.sansepolcro.ar.it](mailto:cesari.maurizio@comune.sansepolcro.ar.it) o [pigolotti.gianluca@comune.sansepolcro.ar.it](mailto:pigolotti.gianluca@comune.sansepolcro.ar.it) .

Per qualsiasi chiarimento gli interessati possono rivolgersi al Dirigente del 2° Settore nonché Responsabile Unico del Procedimento Ing. Remo Veneziani al n. 0575/732287, o al Rag. Maurizio Cesari al n. 0575/732261 o al Geom. Gianluca Pigolotti al n. 0575/732276.

SANSEPOLCRO, 01 Luglio 2015



**IL DIRIGENTE DEL 2° SETTORE**  
**Dott. Ing. Remo Veneziani**

**ALLEGATO**  
**SCHEMA PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO**

MARCA DA  
BOLLO

**PER LE PERSONE FISICHE**

Io sottoscritto ..... (cognome e nome), nato a ..... (luogo di nascita), il .....(data di nascita), Codice Fiscale ..... e residente a ..... (Comune e Provincia di residenza), Via ..... (indirizzo), telefono ..... , fax ....., e-mail ..... per l'acquisto dell'immobile di proprietà comunale denominato **Complesso immobiliare Poggio alla Fame** (indicare il bene **pena l'esclusione**), di cui all'avviso d'asta del 01.07.2015;

**PER LE PERSONE GIURIDICHE**

Io sottoscritto ..... (cognome e nome), nato a ..... (luogo di nascita), il ..... (data di nascita), residente in ..... (Comune e Provincia di residenza), Via ..... (indirizzo), in qualità di legale rappresentante della Società/dell'Ente:..... con sede legale in..... Via .....C.F.....o Partita IVA ..... telefono ..... , fax ....., e-mail ..... per l'acquisto dell'immobile di proprietà comunale denominato **Complesso immobiliare Poggio alla Fame** (indicare il bene **pena l'esclusione**), di cui all'avviso d'asta del 01.07.2015;

**DICHIARO:**

- a- di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il complesso immobiliare oggetto dell'offerta anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia, urbanistica;
- b- di accettare tale stato di fatto e di diritto esonerando il Comune da qualsivoglia responsabilità al riguardo;
- c- di assumere a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che anche solo parzialmente sia riconducibile allo stato o situazione di cui sopra;
- d- di accettare tutte le condizioni fissate nell'avviso d'asta del 01.07.2015, assoggettandosi a tutto quanto stabilito nell'avviso medesimo;
- e- di essere stato informato dall'Ente in merito alle finalità e modalità del trattamento cui sono destinati i miei dati personali, ai sensi del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196 e sue successive modifiche ed integrazioni;
- f- di approvare, ai sensi dell'art. 1341 del cod. civ., le seguenti condizioni:
  - f1. l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Sansepolcro, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;
  - f2. il complesso immobiliare verrà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova a favore del migliore offerente;
  - f3. l'aggiudicatario non può avanzare né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte del Comune di Sansepolcro, della facoltà insindacabile di non procedere alla vendita;
  - f4. non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita o non si presenti per la stipula di eventuale preliminare nei termini, nella sede e nelle modalità comunicate; analogamente, il deposito cauzionale non sarà restituito al migliore offerente (nel caso in cui non sia ancora avvenuta l'approvazione della vendita) che rinunciasse all'aggiudicazione;

f5. tutte le spese conseguenti all'aggiudicazione comprese quelle per la stipula dell'atto sono a carico dell'acquirente;

f6. l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del prezzo offerto aumentato del 2% dell'importo a base d'asta, per spese di istruttoria della pratica;

f7. qualora più soggetti partecipino insieme alla presente asta, l'offerta si intende presentata con vincolo di solidarietà tra le parti acquirenti nei confronti dell'Amministrazione Comunale;

g) di offrire per l'acquisto dello stesso la somma di EURO..... ( importo in lettere.....), consapevole che qualora vi fosse discordanza tra l'importo scritto in cifre e quello scritto in lettere, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale ;

Ai fini della presente proposta si elegge il seguente domicilio (indicare sole se diverso dalla residenza/sede legale)

Via..... Comune .....  
Provincia..... CAP..... telefono ..... fax .....  
..... e-mail .....

Luogo e data \_\_\_\_\_

Firma (cognome e nome)

\_\_\_\_\_

**NB:** Nel caso in cui partecipino persone giuridiche, i dati sopra indicati devono essere riferiti al Legale Rappresentante, il quale deve altresì dichiarare che agisce in qualità di Legale Rappresentante di una determinata Società o Ente, indicandone la sede, la ragione o denominazione sociale, ed il codice Fiscale o la Partita Iva e dovrà essere firmata dal medesimo Rappresentante.

Nel caso in cui più persone fisiche e/o giuridiche partecipino insieme, i suddetti dati devono essere riportati con riferimento ad ogni partecipante indicando la percentuale di proprietà che ogni soggetto intende acquisire: in mancanza si presume che tali soggetti intendano acquisire la proprietà del terreno in parti uguali. La proposta irrevocabile dovrà essere inoltre fatta congiuntamente da tutti i soggetti partecipanti e dagli stessi firmata. Per le persone giuridiche vale altresì quanto sopra detto.

La domanda dovrà indicare un domicilio, se diverso dalla residenza/sede legale cui saranno trasmesse le comunicazioni relative all'asta.

**Alla proposta dovrà/dovranno essere allegata/e fotocopia/e di un valido documento di identità del/i firmatario/i.**