



# CITTA' DI FERMO

## SERVIZIO PATRIMONIO

Via Mazzini, 4 – 63900 Fermo – Tel. 0734.2841 – Fax 0734.224170  
Codice fiscale e partita iva 00334990447 - Sito web: [www.comune.fermo.it](http://www.comune.fermo.it)

Prot. n. 20162 del 01/04/2021

### AVVISO DI PROCEDURA APERTA

PER LA VENDITA DI PROPRIETÀ IMMOBILIARE SITUATA NEL COMUNE DI  
FERMO - CASA DEL CUSTODE PIAZZALE GIRFALCO

IL DIRIGENTE  
SETTORE PATRIMONIO, SPORT, POLITICHE GIOVANILI,  
TURISMO E CULTURA

In esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 19/02/2021 recante “Approvazione Piano delle alienazioni e valorizzazioni del Patrimonio immobiliare – anno 2021”, della Determinazione Dirigenziale n. 72 - R.G. 506 – del 25/03/2021 e nel rispetto del vigente Regolamento per l'alienazione degli immobili di proprietà comunale, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 101 del 5/11/2009:

### RENDE NOTO

che il giorno **13/05/2021 con inizio alle ore 10:00**, presso la sede del Comune di Fermo, Via Mazzini n. 4, avrà luogo la seduta pubblica relativa alla procedura aperta per la vendita, ad unico e definitivo incanto e senza successiva offerta di miglioramento, del seguente immobile:

- **Casa del custode piazzale Girfalco**, bene individuato al Catasto fabbricati del Comune di Fermo al foglio n. 62, particella n. 148 sub 3-4-5 per una superficie utile lorda di mq 161.

**Importo a base di gara: € 250.000,00** (diconsi euro duecentocinquantamila/00), con scatti minimi in aumento di € 2.500,00 (diconsi euro duemilacinquecento/00) pari all'1% del prezzo a base di gara;

### 1 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E VINCOLI PATRIMONIALI

**Casa del custode piazzale Girfalco**, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Fermo foglio n. 62, particella n. 148 sub 3-4-5.

### Profilo urbanistico

Il Comune di Fermo con Delibera di Giunta n. 36 del 26/01/2015 ha approvato il Piano di Recupero del fabbricato sito in Centro Storico – Girfalco, in variante al P.P. del Centro Storico, costituito da un elaborato unico allegato al presente avviso (**Allegato 2**)

Nel piano alienazioni approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 19/02/2021 è stato inserito l’immobile “Casa del custode Girfalco” per un importo di 250.000,00;

#### **Identificazione catastale dell'immobile oggetto della presente vendita**

Trattasi di proprietà comunale la cui individuazione catastale viene di seguito riportata.

Fabbricato individuato al catasto fabbricati del comune di Fermo come segue:

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	consistenza
62	148	3	BCNC		
62	148	4	A/3	1	9 vani
62	148	5	E/3		

Si allega elaborato catastale (**Allegato 1**) comprensivo di:

- Estratto di mappa;
- Elaborato planimetrico e planimetria u.i.;
- Visure catastali.

#### **Consistenza dell'immobile**

L’edificio si inserisce all’interno dell’area posta all’angolo nord-ovest del piazzale del Girfalco, confinante ad ovest con il muro di recinzione della Villa Vinci ed a nord con il Parco della Rimembranza. L’edificio allo stato attuale presenta una superficie utile lorda pari a 161 mq è ubicato in un lotto pianeggiante ed è composto da due corpi di fabbrica che si articolano intorno ad una piccola corte centrale. Il corpo di fabbrica principale occupa la zona est del lotto e si compone di un blocco con copertura a due falde disposto nell’angolo sud-est e di un blocco di minor altezza, con copertura piana, che si sviluppa sul lato lungo del comparto. L’altro corpo di fabbrica è invece costituito dal piccolo blocco adiacente al muro di recinzione di Villa Vinci, nel quale sono stati ricavati dei bagni pubblici a servizio del parco. Ha una struttura mista con murature portanti, travi e solai in latero-cemento.

Si precisa che l’area di pertinenza posta a nord dell’immobile, così come delimitata nell’elaborato relativo al Piano di recupero All. 2 al presente avviso, non è oggetto della presente alienazione.

Certificazione energetica. In relazione a quanto previsto al paragrafo 9 Allegato A del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 26/6/2009 – Linee guida per la Certificazione Energetica – il fabbricato oggetto della presente vendita è di classe energetica G.

Parere Direzione Regionale per i beni culturali e Paesaggistici delle Marche in ordine alla alienabilità degli immobili ai sensi del D.Lgs. 42/2004

Relativamente al fabbricato in oggetto, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo delle Marche con nota prot. 17483 del 24/03/2021, ha comunicato l'esito negativo della verifica dell'interesse culturale – ai sensi dell'art. 10, comma 1 e art. 12, comma 5 del D.lgs. 42/2004.

## **2 - CONDIZIONI GENERALI REGOLANTI L'ASTA PUBBLICA E L'ALIENAZIONE**

Il Comune di Fermo garantisce la piena proprietà degli immobili e la libertà da ogni gravame ipotecario.

La vendita dell'immobile si intende a corpo e non a misura, nello stato di conservazione in cui si trova; il Comune di Fermo viene sollevato da qualsiasi possibile rivalsa attinente lo stato attuale del bene.

La superficie complessiva indicata potrà essere soggetta a minimi arrotondamenti, senza che l'aggiudicatario possa far valere alcuna rivalsa sull'ente.

L'aggiudicatario subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi dell'Amministrazione rispetto agli immobili.

### Obbligo del sopralluogo

Ai fini della presentazione dell'offerta è **obbligatoria, a pena di esclusione, l'effettuazione del sopralluogo** finalizzato a verificare lo stato dell'immobile "Casa del custode piazzale Giralco";

I concorrenti prenderanno visione dei luoghi, previa prenotazione telefonica al Comune di Fermo - Settore Patrimonio – Via Mazzini n. 4 - numeri telefonici 0734.284277 – 305 oppure mediante richiesta scritta all'indirizzo PEC: protocollo@pec.comune.fermo.it.

Il sopralluogo potrà essere effettuato da un rappresentante legale o da un direttore tecnico del concorrente, come risultanti da certificato CCIAA/Albo/Registro o da soggetto diverso munito di delega firmata dal titolare o legale rappresentante del soggetto che intende concorrere.

All'atto del sopralluogo ciascun incaricato deve sottoscrivere il documento, a conferma dell'effettuato sopralluogo e del ritiro della relativa dichiarazione attestante tale operazione.

Criterio di aggiudicazione: l'asta sarà tenuta con il metodo delle offerte segrete, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, ai sensi degli articoli 73 - lettera c) - e 76 – commi 1 e 2 - del Regolamento per l'Amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato approvato con R.D. 23 maggio 1924, n° 827.

Tenendosi l'asta con il sistema delle offerte segrete si procederà all'aggiudicazione anche quando sia stata presentata una sola offerta, purché sia superiore all'importo a base d'asta.

L'immobile verrà aggiudicato provvisoriamente all'offerente che avrà presentato la migliore offerta, di importo superiore all'importo posto a base d'asta.

**Le offerte dovranno prevedere, pena l'esclusione/irricevibilità il rialzo minimo dell'1% (uno percento) del prezzo a base di gara, o rialzi multipli dell'1%.**

Saranno anche ammesse offerte per persona da nominare con la clausola prevista dall'art.81 del R.D. n° 827/1924.

Cause di esclusione dalla gara. Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti che:

- si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali;

- si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale (fra cui è da ricomprendersi l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione) o di inabilitazione. Parimenti non sono ammessi a partecipare alla gara gli amministratori e i consiglieri del Comune di Fermo, nonché i dipendenti e i professionisti esterni incaricati coinvolti a qualunque titolo nelle procedure di vendita del Comune di Fermo.

- abbiano liti in corso o abbiano contenziosi giudiziari contro la P.A. e siano tuttora debitori per tali titoli.

### **3 - MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA**

I soggetti interessati, per partecipare all'asta, dovranno far pervenire, all'Ufficio Protocollo del Comune, a mezzo del servizio postale pubblico con raccomandata A.R. o posta celere, oppure mediante consegna a mano o tramite corriere, in plico chiuso e controfirmato su tutti i lembi di chiusura, indirizzato al Comune di Fermo Via Mazzini n. 4, 63900 Fermo, entro e non oltre **le ore 13:00 del giorno 10/05/2021**, pena l'esclusione. Detto plico dovrà riportare all'esterno, a pena di esclusione, il mittente e la seguente dicitura: "OFFERTA PER LA PROCEDURA APERTA – PRIMO ESPERIMENTO DI GARA - ALIENAZIONE PROPRIETÀ IMMOBILIARE SITUATA NEL COMUNE DI FERMO - CASA DEL CUSTODE PIAZZALE GIRFALCO".

La data di arrivo di tale plico, risultante dal timbro posto dall'Ufficio Protocollo del Comune, fa fede ai fini dell'osservanza del termine utile sopra fissato. Oltre il termine predetto non sarà valida alcuna altra richiesta, anche se sostitutiva o aggiuntiva rispetto alla precedente richiesta.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, per cui l'Amministrazione aggiudicatrice non assumerà responsabilità alcuna qualora per qualsiasi motivo il plico medesimo non venga recapitato in tempo utile.

Detto plico dovrà contenere, pena l'esclusione, due buste chiuse, con le seguenti diciture:

**Busta A)** con la dicitura "**Documentazione Amministrativa**", contenente la seguente documentazione da prodursi in originale:

**1) Domanda di partecipazione alla procedura aperta e dichiarazione unica (Modello Allegato B)**, debitamente sottoscritta e datata, secondo il modello predisposto dall'Ente. Compilare la sezione A) per le persone fisiche o la sezione B) per le Ditte Individuali, Società o Cooperative;

**2) Fotocopia del documento di identità** del sottoscrittore della dichiarazione unica, in corso di validità;

**3) Deposito cauzionale**, pari al 10% (dieci per cento) del prezzo a base d'asta, da comprovarsi mediante documentazione che attesti l'avvenuto pagamento della somma con bonifico bancario presso la Tesoreria del Comune di Fermo - Cassa di Risparmio di Fermo sede centrale – Codice IBAN: IT79 D061 5069 450T 2001 0000 199, con la seguente causale: "*deposito cauzionale di € ... (specificare l'importo) a favore del Comune di Fermo per l'offerta di acquisto dell'immobile di proprietà comunale ubicato nel comune di Fermo – casa del custode piazzale Girfalco*";

**4) Attestato di avvenuto sopralluogo** dell'immobile rilasciato dall'Ufficio Patrimonio (**Modello Allegato E**);

**5) Ulteriore eventuale documentazione** (qualora due o più privati ciascuno pro-quota intendano partecipare congiuntamente alla gara): originale della procura speciale fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da notaio che autorizza un unico soggetto a trattare con l'Ente.

**Busta B)** con la dicitura **“Offerta economica”** contenente:

**1) Offerta economica (Modello Allegato C)**, debitamente datata e sottoscritta (marca da bollo di euro 16,00), secondo il modello predisposto dall'Ente, con l'indicazione **in cifre e in lettere del prezzo offerto superiore a quello fissato a base di gara, scatti minimi in aumento pari all'1% (unopercento) dell'importo a base di gara**; in caso di discordanza, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione; l'offerta deve essere sottoscritta direttamente o da persona munita di mandato; non sono ammesse offerte condizionate, indeterminate o che facciano riferimento ad altre offerte.

L'offerta, **a pena di esclusione**, dovrà essere contenuta in un'apposita busta chiusa, controfirmata lungo i lembi di chiusura, nella quale non devono essere inseriti altri documenti, e deve riportare all'esterno l'indicazione **“Offerta economica”**.

La busta dell'offerta (chiusa e controfirmata) va inserita nel plico unico contenente l'altra busta della documentazione amministrativa.

**Tutte le modalità prescritte nel presente avviso, vanno osservate a pena di esclusione dalla gara stessa.**

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Non sono ammesse offerte in ribasso o pari al prezzo a base d'asta.

#### **4 - AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA**

La Commissione di gara è costituita secondo quanto previsto dal vigente Regolamento per l'Alienazione degli immobili di proprietà comunale. Le operazioni della Commissione di gara e l'aggiudicazione provvisoria risulteranno da apposito verbale.

L'aggiudicazione definitiva è disposta con determinazione del dirigente del settore cui è assegnata la gestione del Patrimonio, previa verifica dei requisiti e delle dichiarazioni rilasciate, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, dall'aggiudicatario e dal concorrente che ha presentato la seconda migliore offerta, ivi comprese quelle riferibili alla capacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

L'aggiudicatario si intende obbligato sin dal momento della presentazione dell'offerta ad acquistare; l'Amministrazione è invece obbligata alla stipula del contratto di vendita solo dopo che sia stata adottata la Determinazione di aggiudicazione definitiva.

Chiusa la gara, il deposito cauzionale sarà restituito agli offerenti non rimasti aggiudicatari entro 30 giorni dalla data dell'atto di approvazione del verbale di gara. La cauzione prodotta dall'aggiudicatario verrà svincolata dopo la firma del contratto; è data facoltà all'aggiudicatario di portare in deduzione di quanto dovuto la cauzione versata in sede di gara.

Il Comune comunicherà a mezzo lettera raccomandata AR o PEC, l'esito della gara al concorrente risultato aggiudicatario e agli altri concorrenti entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

Sono ammesse le offerte per persona da nominare, secondo le modalità previste nella normativa vigente.

Qualora l'aggiudicatario definitivo, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto o non si presenti per la stipula, nei termini, nella sede e nelle modalità comunicati dal Responsabile del procedimento, si procederà all'incameramento della cauzione nonché all'aggiudicazione nei confronti del concorrente che ha presentato la seconda migliore offerta.

Negli altri casi, il bene non verrà aggiudicato e per l'alienazione del medesimo dovrà essere indetta una nuova procedura aperta.

## **5 - PAGAMENTO DEL PREZZO DI VENDITA E ULTERIORI ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

**Il pagamento del prezzo integrale di acquisto dovrà essere effettuato prima della stipula** del contratto di compravendita che avverrà, a cura del Notaio rogante individuato dall'aggiudicatario, in data che sarà comunicata all'aggiudicatario mediante Raccomandata A.R. o PEC, comunque notificata **entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione dell'aggiudicazione definitiva.**

Nel caso di mancato versamento nel termine fissato, la vendita sarà ritenuta risolta **ed il deposito provvisorio sarà incamerato dall'Amministrazione a titolo di penale.**

Tutti gli oneri, anche fiscali, conseguenti ed inerenti la sottoscrizione del contratto sono a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario è tenuto, in aggiunta al prezzo, al pagamento dell'I.V.A., se dovuta, ed al pagamento delle spese notarili, di registro, ipotecarie e catastali.

## **6 – SECONDO ESPERIMENTO DI GARA E NORME FINALI**

Qualora il PRIMO ESPERIMENTO di gara di cui al presente bando, previsto per il giorno 13/05/2021, dovesse andare deserto, si procederà al SECONDO ESPERIMENTO.

Nell'eventualità di dover esperire il **secondo tentativo di gara** la pubblica seduta di vendita avverrà **in data 14/06/2021 con inizio alle ore 10:00**, presso la Sede comunale. Le richieste di partecipazione dovranno pervenire **entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 10/06/2021 con le stesse modalità previste per il primo esperimento di gara.**

Il plico dovrà riportare all'esterno, a pena di esclusione, il mittente e la seguente dicitura: "OFFERTA PER LA PROCEDURA APERTA – SECONDO ESPERIMENTO DI GARA - ALIENAZIONE PROPRIETA' IMMOBILIARE SITUATA NEL COMUNE DI FERMO - CASA DEL CUSTODE PIAZZALE GIRFALCO".

Qualora, anche il secondo tentativo dovesse risultare infruttuoso o deserto, si procederà secondo le modalità previste dall'art. 16 del vigente Regolamento per l'alienazione degli immobili di proprietà comunale.

L'art. 16 del vigente Regolamento per l'alienazione degli immobili di proprietà comunale stabilisce che, in caso di infruttuoso esperimento di gara, l'Amministrazione, anche in relazione alle esigenze del bilancio comunale, ha facoltà:

- a) di ripetere la procedura aperta per non più di una volta al medesimo prezzo a base d'asta; qualora anche il secondo tentativo di procedura aperta dovesse risultare infruttuoso la procedura aperta può essere ripetuta ad un prezzo ridotto del 10%;
- b) di procedere alla vendita a procedura negoziata preceduta da avviso pubblico ai sensi dell'art. 17 del Regolamento per l'alienazione degli immobili di proprietà comunale;

c) di rinunciare all'alienazione.

L'indirizzo sulla scelta deve risultare da apposita deliberazione di Giunta Comunale.

L'Amministrazione Comunale si riserva l'ampia facoltà di non procedere all'asta e all'aggiudicazione senza che per tale fatto i partecipanti possano avanzare pretese o indennità di qualsiasi genere.

I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del D.Lgs 10/08/2018, n. 101, esclusivamente nell'ambito della gara regolata dal presente disciplinare e dall'Informativa di seguito riportata.

Ai sensi dell'articolo 13 del Regolamento Europeo n. 2016/679 si forniscono le seguenti informazioni relative al trattamento dei dati personali:

**Nota:** Gli articoli citati si riferiscono al Regolamento Europeo n. 2016/679

<b>Titolare del trattamento</b>	COMUNE DI FERMO, indirizzo postale VIA MAZZINI 4 – 63900 FERMO (FM), indirizzo di posta elettronica certificata <a href="mailto:protocollo@pec.comune.fermo.it">protocollo@pec.comune.fermo.it</a> , numero di telefono 0734 2841
<b>Responsabile della Protezione Dati (RPD)</b>	Indirizzo di posta elettronica presso l'Ente del RPD: <a href="mailto:dpo@comune.fermo.it">dpo@comune.fermo.it</a> .
<b>Finalità</b>	La finalità del trattamento dei dati personali raccolti in sede di attuazione dei compiti istituzionali in materia di Appalti e Contratti è esclusivamente l'erogazione del servizio richiesto.
<b>Base giuridica</b>	La base giuridica del trattamento è costituita dall'art. 6, par. 1, lettere b) ed e) del Regolamento UE 2016/679 (il trattamento è necessario all'esecuzione di un contratto di cui l'interessato è parte o all'esecuzione di misure precontrattuali adottate su richiesta dello stesso; inoltre il trattamento è necessario per l'esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso all'esercizio di pubblici poteri di cui è investito il titolare del trattamento) e dall'art. 9, par. 2, lett. g del <u>Regolamento UE 2016/679</u> ("trattamento di categorie particolari di dati personali": il trattamento è necessario per motivi di interesse pubblico rilevante sulla base del diritto dell'Unione o degli Stati membri, che deve essere proporzionato alla finalità perseguita, rispettare l'essenza del diritto alla protezione dei dati e prevedere misure appropriate e specifiche per tutelare i diritti fondamentali e gli interessi dell'interessato).
<b>Destinatari dei dati personali</b>	I dati personali conferiti sono comunicati al personale autorizzato al trattamento, a soggetti pubblici o privati autorizzati al trattamento nei casi previsti dalle vigenti normative, a responsabili del trattamento legati al titolare da specifico contratto.
<b>Trasferimento dei dati personali a un Paese terzo o a un'organizzazione internazionale</b>	I dati personali conferiti non saranno trasferiti né in Stati membri dell'Unione Europea né in Paesi terzi non appartenenti all'Unione Europea.
<b>Periodo/criteri di conservazione</b>	I dati personali potranno essere cancellati esclusivamente nei termini e nelle modalità previsti dalla vigente normativa in materia di archiviazione e conservazione.
<b>Diritti dell'Interessato</b>	L'Interessato può in ogni momento esercitare i diritti di accesso (art. 15), rettifica, aggiornamento e integrazione (art. 16) di cancellazione (art.17) di limitazione (art.18) opposizione in caso di processo automatizzato (art.21) dei dati personali inviando una raccomandata a.r. al Titolare del trattamento: COMUNE DI FERMO, VIA MAZZINI 4 – 63900 FERMO

	(FM), o una mail all'indirizzo di posta elettronica certificata <a href="mailto:protocollo@pec.comune.fermo.it">protocollo@pec.comune.fermo.it</a>
<b>Obbligatorietà della fornitura dei dati personali e le possibili conseguenze della mancata comunicazione di tali dati</b>	La fornitura dei dati personali è obbligatoria per l'istruttoria della pratica e il trattamento dei dati non necessita di consenso; la conseguenza del mancato conferimento dei dati stessi comporta l'impossibilità di effettuare l'istruttoria e l'esito negativo del procedimento oggetto della presente informativa.
<b>Esistenza di un processo decisionale automatizzato, compresa la profilazione</b>	Il titolare del trattamento non adotta alcun processo decisionale automatizzato, compresa la profilazione, di cui all'art. 22.

Per quanto non previsto nelle norme sopra indicate, avranno valore le disposizioni contenute nel Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato approvato con R.D. 23/05/1924, n. 827 e successive modificazioni.

Per ulteriori chiarimenti gli interessati potranno rivolgersi all'Ufficio Patrimonio del Comune di Fermo, anche telefonicamente dal Lunedì al Venerdì dalle ore 11:00 alle ore 13:00 (0734/284277 – 284305).

Il responsabile del procedimento è il Dirigente del Settore Patrimonio, Sport, Politiche giovanili, Turismo e Cultura Dott. Saturnino Di Ruscio.

Il presente avviso è pubblicato all'Albo Pretorio on-line ed è inserito sul sito internet comunale: [www.comune.fermo.it](http://www.comune.fermo.it) nella sezione "bandi e gare".

Fermo, 01/04/2021

IL DIRIGENTE  
Settore Patrimonio, Sport, Politiche giovanili,  
Turismo e Cultura  
*F.to Dott. Saturnino Di Ruscio*