



## PROVINCIA DI FORLÌ - CESENA

### BANDO D'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE SITUATO A BAGNO A RIPOLI DENOMINATO VILLA LAMBERTINI.

#### SI RENDE NOTO

che il giorno 29 Maggio 2024, alle ore 11,00 presso la Residenza Provinciale di Forlì-Cesena, in Piazza Morgagni 9, si terrà un pubblico esperimento d'asta, con il sistema delle offerte segrete in busta chiusa, ai sensi dell'art. 73, lettera c del R.D. 23.05.1924, N.827, per la vendita al miglior offerente, del complesso immobiliare situato a Bagno a Ripoli (FI) Via della Pietrosa 8, denominato **VILLA LAMBERTINI**, catastalmente così censito:

#### Catasto Fabbricati:

Foglio	Particella	Sub	Categ/Class	Consistenza	Rendita
31	20/318	500/503	D4		Euro 35.719,00
31	20/318	501/500	A2/5	19 Vani	Euro 2.502,23
31	20	502	A2/5	4,5 Vani	Euro 418,33
31	344		A8/2	18,5 Vani	Euro 2.627,47
31	20	503	bcnc		
31	318	501	bcnc		
31	318	502	bcnc		
31	318	504	bcnc		

#### Catasto Terreni:

Foglio	Particella	Qualità/Classe	ha	are	ca
22	41	Seminativo/3	01	16	00
22	88	Uliveto/Vigmeto		35	50
22	89	Uliveto/2	01	13	10
22	90	Uliveto-Vigneto/2	00	58	30
22	91	Uliveto/2	00	69	00
22	92	Fabb. Rurale	00	09	00
31	16	Seminativo/3	02	06	10
31	18	Seminativo/3	00	84	00
31	19	Uliveto/3	02	47	37
31	20	Ente Urbano	00	49	00
31	25	Seminativo/3	00	90	53
31	226	Seminativo/3	00	01	13
31	227	Uliveto/2	00	03	63
31	228	Uliveto/2	00	00	72
31	229	Seminativo/3	00	00	26
31	230	Seminativo/3	00	00	11
31	271	Uliveto/2	01	01	61
31	318	Ente Urbano	00	23	97
31	344	Ente Urbano		03	99
31	346	Uliveto/2	00	04	49
		Totale	12	17	81

Con provvedimento n.533 del 20.11.2013 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana, l'immobile è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art.10, comma 1, del Decreto Legislativo 22.01.2004 N.42, in quanto possiede i requisiti di interesse storico e artistico, ed è pertanto sottoposto alle disposizioni contenute nel medesimo Decreto Legislativo sopra indicato.

Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana, con delibera N.6518/2016, ha autorizzato l'alienazione, ai sensi dell'art.55, comma 3, del citato Decreto Legislativo.

**PREZZO BASE D'ASTA €. 3.474.000,00** (Tre milioni quattrocentosettantaquattromila Euro) di cui €.3.094.200,00 relativi ai fabbricati ed €.379.800,00 ai terreni agricoli.

**Deposito cauzione: €.173.700,00** (Centosettantatremilasettecento euro) pari al 5% del prezzo base di gara, da effettuare con una delle seguenti modalità:

- assegno circolare non trasferibile intestato alla Provincia di Forlì-Cesena;
- fideiussione rilasciata da intermediario iscritto nell'albo unico di cui all'articolo 106 del TUB;
- bonifico bancario sul Conto Corrente intestato alla Provincia di Forlì-Cesena aperto presso INTESA SANPAOLO SPA – Codice IBAN: IT16D0306913298100000300087.

La vendita non è soggetta ad I.V.A.

La vendita del complesso immobiliare avverrà per lotto unico, fatti salvi eventuali diritti di prelazione agraria sui terreni agricoli. Restano escluse dalla prelazione agraria le particelle 91 e 92 del Foglio 22, in quanto funzionali ai fabbricati posti in vendita.

L'immobile è attualmente interamente occupato dalla Società La Magnolia S.r.l..

Il complesso immobiliare è stato concesso in parte in locazione con contratto rep.25853 del 21.12.2000, scaduto il 31.12.2015, e in parte in comodato, con contratto del 19.12.2001 con scadenza il 31.12.2026.

In merito alla porzione in comodato, è in corso un contenzioso in quanto la Provincia ne ha chiesto la restituzione anticipata.

La Corte Suprema di Cassazione, con pronuncia del 13/4/2021, depositata il 23/9/2021, ha accolto il ricorso della Provincia di Forlì-Cesena, stabilendo che:

*“Il ricorso principale va dunque accolto, la sentenza impugnata e cassata in relazione, ed il giudizio rinviato alla Corte di Appello di Firenze, in diversa composizione, che dovrà attenersi al principio di diritto secondo cui l'urgente bisogno può consistere anche nelle diminuite possibilità economiche del locatore, nella fattispecie la Provincia, in conseguenza della riforma di cui alla legge n.56 del 2014.*

*P.Q.M*

*La Corte rigetta il ricorso accidentale, accoglie il ricorso principale.*

*Cassa la decisione impugnata in relazione e rinvia alla Corte d'Appello di Firenze, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di Cassazione.*

*Roma 13 Aprile 2021*

”

L'immobile verrà ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con tutte le azioni, ragioni, accessioni, servitù attive e passive se vi sono e come sono, ma senza pesi, vincoli, ipoteche valide, trascrizioni comunque pregiudizievoli.

Eventuali non conformità catastali e urbanistiche di porzioni dei beni posti in vendita dovranno essere sanate prima della stipula a cura e spese dell'aggiudicatario.

**MODALITÀ DI PAGAMENTO E STIPULA:** Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto alla stipula dell'atto di compravendita

**MODALITA' D'ASTA:** l'asta, che avverrà in unico incanto, senza possibilità di successivo aumento, si terrà col sistema delle offerte segrete in busta chiusa, pari o in aumento rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato.

Oltre al pagamento del prezzo, tutte le spese e imposte contrattuali per la vendita dei beni, comprese spese tecniche che si rendessero necessarie per la regolarizzazione dei beni in oggetto ai fini della stipula, sono a carico dell'aggiudicatario.

Sono ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare.

La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da notaio.

Allorché l'offerta sia presentata o fatta 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 entro tre giorni successivi alla data di apertura della busta, mediante formale atto di accettazione.

In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario.

In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare sarà sempre garante solidale della medesima, anche dopo accettata la dichiarazione, e pertanto il deposito eseguito dall'offerente resta vincolato nonostante sia stata fatta ed accettata la dichiarazione.

Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso sia pervenuta una sola offerta.

#### **NORME DI GARA**

Per poter partecipare alla gara gli interessati, che non debbono trovarsi in condizioni o situazioni che, ai sensi della normativa vigente, comportino l'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione, per la presentazione dell'offerta, devono osservare le modalità seguenti:

L'offerta in bollo (Euro 16,00) deve essere redatta utilizzando obbligatoriamente il "Modello Offerta all. A", allegato al presente Bando quale parte integrante e sostanziale. Tutte le parti del modello vanno obbligatoriamente compilate o barrate. L'offerta deve essere completa dei dati identificativi dell'offerente, dell'importo offerto (pari o in aumento rispetto al prezzo base d'asta) espresso in cifre e in lettere. In caso di discordanza tra l'offerta espressa in cifre e quella espressa in lettere, prevarrà quella più vantaggiosa per l'Amministrazione.

L'offerta va datata, firmata e inserita, con la fotocopia del documento di identità valido del sottoscrittore, in una busta chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, contrassegnata dalla dicitura "Offerta".

La busta contenente l'offerta dovrà essere inserita in un'altra busta più grande, chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, unitamente al deposito cauzionale sopra indicato.

Sull'esterno della busta grande dovrà essere scritto: "Offerta per l'asta del 29 Maggio 2024 per l'acquisto della Villa Lambertini e (al centro) "Alla Provincia di Forlì-Cesena, Ufficio Patrimonio, Piazza Morgagni 9 - Forlì". Dovrà inoltre essere indicato il mittente (Nome, Cognome o Ragione Sociale e indirizzo).

La busta dovrà pervenire alla Provincia di Forlì-Cesena, Piazza Morgagni 9, 47121 Forlì, tramite consegna a mano alla Portineria, oppure per il tramite del Servizio Postale con raccomandata, o mediante corriere, **entro le ore 12,00 del giorno 28 Maggio.**

Terminato l'esperimento d'asta, saranno restituiti ai concorrenti non aggiudicatari gli assegni consegnati insieme alle offerte.

L'asta sarà dichiarata deserta qualora non siano state presentate offerte.

Nel caso in cui due o più concorrenti abbiano presentato la stessa offerta, seduta stante, la

Commissione di gara richiederà agli offerenti che hanno presentato la medesima offerta, se tutti presenti alla seduta di gara, di migliorare per iscritto la propria offerta. Se i suddetti offerenti non sono tutti presenti, oppure, se presenti, non vogliono migliorare la propria offerta, si procederà per sorteggio.

Il verbale di gara non costituisce contratto; l'esito della gara formerà oggetto di apposita determinazione del Dirigente competente.

La presentazione dell'offerta è immediatamente impegnativa per l'offerente mentre lo sarà per questa Amministrazione solo dopo gli adempimenti di legge inerenti e conseguenti a tale asta. L'Amministrazione Provinciale si riserva altresì la facoltà insindacabile di non procedere all'aggiudicazione in oggetto ad alcun soggetto e/o di prorogare la scadenza del presente bando, con le medesime modalità di pubblicazione, senza che i partecipanti possano disporre di titolo alcuno, ivi compresi eventuali rimborsi per spese di partecipazione.

Il miglior offerente sarà escluso dalla gara:

- 1) ove venga accertata la non veridicità della dichiarazione sottoscritta nel Modello "Offerta";
- 2) ove rinunci all'aggiudicazione o non sottoscriva il contratto nei termini che verranno fissati dall'Amministrazione Provinciale. In tali casi, l'intero deposito cauzionale versato sarà incamerato dall'Amministrazione Provinciale e la gara sarà aggiudicata al concorrente che segue nella graduatoria.

La documentazione fotografica è disponibile, insieme al bando, sul sito internet della Provincia [www.provincia.fc.it](http://www.provincia.fc.it)

Per ulteriori informazioni e per concordare eventuali sopralluoghi gli interessati potranno rivolgersi all'Ufficio Patrimonio della Provincia di Forlì-Cesena, in Piazza Morgagni 9 a Forlì, tel.0543 714297 Email: [patrimonio@provincia.fc.it](mailto:patrimonio@provincia.fc.it).

La Responsabile del procedimento è l'Ing. Barbara Luchetti.

Forlì, 23.04.2024

La Dirigente  
Ing. Barbara Luchetti