



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 in esecuzione della determinazione n.936 del 20.06.2024, il giorno 31 Luglio 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/Vigneto		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

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 pronunzia 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 a cura e spese dell'aggiudicatario.

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

MODALITÀ D'ASTA

L'asta si svolgerà con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta di cui sopra, ai sensi dell'art.15 del Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare, approvato con deliberazione di Consiglio Provinciale n.8 del 25.03.2024.

L'asta verrà aggiudicata in aumento rispetto al prezzo a base d'asta previsto.

Non sono invece ammesse:

- offerte alla pari, né al ribasso rispetto al prezzo a base d'asta;
- offerte condizionate.

In caso di parità di offerta, si procederà mediante sorteggio pubblico nella stessa seduta.

L'aggiudicazione avverrà anche in presenza di una sola offerta valida.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti della Provincia di Forlì-Cesena consegue alla determina di aggiudicazione.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE E DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

Chiunque intenda partecipare all'asta dovrà far pervenire, **entro le ore 12.00 del giorno 30 Luglio 2024**, un plico chiuso e controfirmato su tutti i lembi di chiusura, recante il nominativo del mittente e la seguente dicitura: ASTA PER LA VENDITA DELLA VILLA LAMBERTINI. La busta dovrà pervenire alla Portineria della Provincia, Piazza Morgagni 9, Forlì, **se consegnata a mano**, oppure per il **tramite del Servizio Postale** con raccomandata, o **mediante corriere**.

Il recapito del plico in tempo utile rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Nel plico di cui sopra dovranno essere contenute, a pena di esclusione, n. 2 buste, debitamente chiuse, controfirmate su tutti i lembi di chiusura e recanti rispettivamente, sulla prima busta la dicitura "Busta A - Documentazione amministrativa -" e sulla seconda busta la dicitura "Busta B - Offerta economica".

La **Busta A - Documentazione amministrativa** - dovrà contenere, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- **dichiarazione di partecipazione**, da redigersi utilizzando il modello di cui all'allegato A al presente bando. Tale dichiarazione deve essere sottoscritta, con firma estesa e leggibile, a pena di esclusione, dal soggetto offerente, ovvero, nel caso di offerta presentata da persona giuridica, dal suo legale rappresentante, ovvero, nel caso di offerta per procura speciale, dal soggetto nominato procuratore speciale. Alla dichiarazione di partecipazione dovrà essere allegata, a pena di esclusione, copia fotostatica del documento d'identità in corso di validità di tutti i sottoscrittori della stessa;
- **deposito cauzionale** pari al 5% del prezzo posto a base d'asta, da effettuarsi con le modalità sopra indicate;
- originale o copia conforme all'originale dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata con cui è stata conferita la **procura speciale** (nel caso di offerta per procura speciale).

La **Busta B - Offerta economica** - dovrà contenere, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- **offerta economica** da redigersi sul modello di cui all'allegato B del presente avviso, da presentare in carta bollata da Euro 16,00, con l'indicazione, in cifre e in lettere, del prezzo di acquisto proposto. In caso di discordanza tra l'offerta espressa in cifre e quella espressa in lettere, prevarrà quella più vantaggiosa per l'Amministrazione. Tale documento dovrà essere sottoscritto, con firma estesa e leggibile, a pena di esclusione, dallo stesso soggetto firmatario della dichiarazione di partecipazione. All'offerta economica dovrà essere allegata copia fotostatica del documento d'identità in corso di validità di tutti i sottoscrittori della stessa.

SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE OFFERTA - OFFERTA PER PROCURA SPECIALE - OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Possono presentare offerta le persone fisiche e le persone giuridiche che siano nel pieno e libero godimento dei diritti civili, che non si trovino in alcuna delle condizioni limitative della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Sono ammesse offerte per procura speciale ed offerte per persona da nominare, come di seguito indicato.

Offerta per procura speciale

Al fine della partecipazione all'asta pubblica di cui al presente bando, la procura speciale dovrà essere redatta per atto pubblico o per scrittura privata autenticata da notaio e dovrà essere inserita, in originale o copia conforme all'originale, nella busta contenente la domanda di partecipazione.

Sia la dichiarazione di partecipazione che l'offerta economica dovranno essere sottoscritte dal soggetto nominato procuratore speciale.

Offerta per persona da nominare

Nel caso di offerta per persona da nominare, la dichiarazione di partecipazione dovrà indicare esplicitamente che l'offerente partecipa all'asta per persona da nominare.

L'offerente per persona da nominare, entro tre giorni dalla comunicazione formale dell'aggiudicazione provvisoria, dovrà, a pena di decadenza della facoltà, dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta. La persona nominata dovrà accettare la dichiarazione nei tre giorni successivi, mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero e unico aggiudicatario.

Nel caso di offerta per persona da nominare, la cauzione provvisoria dovrà essere intestata all'offerente, che sarà garante solidale dell'offerta anche dopo che è stata accettata la dichiarazione di nomina.

STIPULA E PAGAMENTI

Il prezzo offerto dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione prima della stipula del contratto di compravendita.

Il verbale d'asta non tiene luogo di contratto e pertanto non ha effetto traslativo.

L'aggiudicatario, oltre al pagamento del prezzo di acquisto dell'immobile, si farà carico di tutte le spese inerenti alla stipula dell'atto di compravendita (spese di rogito, imposte di registro, bollo, trascrizione, voltura, etc.) nonché quelle eventualmente necessarie per sanare eventuali non conformità catastali e urbanistiche.

L'atto di compravendita, tramite Notaio individuato dalla parte acquirente, dovrà

essere stipulato entro 180 (centottanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva, che avverrà con provvedimento dirigenziale, successivamente alla verifica della capacità a contrarre dell'aggiudicatario.

Contestualmente alla stipula, si provvederà allo svincolo della fideiussione prestata a titolo di cauzione. Nel caso invece in cui la cauzione sia stata versata mediante bonifico o assegno circolare, tale importo sarà trattenuto quale caparra, a titolo di anticipazione sul prezzo dovuto. La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà trattenuta qualora lo stesso rifiuti di dar seguito al contratto di compravendita e/o non presenti la documentazione richiesta, ovvero venga accertata l'assenza dei requisiti di partecipazione richiesti, fermo restando l'eventuale azione di risarcimento dei danni causati all'Ente da tale concorrente.

Ove l'aggiudicatario, per qualsivoglia motivo, venga a decadere dall'aggiudicazione o rinunci, la Provincia di Forlì-Cesena si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione in favore del secondo classificato, salvo che ritenga più utile o conveniente esperire una nuova procedura.

Per eventuali informazioni o chiarimenti, nonché per concordare un sopralluogo, rivolgersi alla Provincia di Forlì-Cesena - Ufficio Patrimonio – email: patrimonio@provincia.fc.it telefono 0543 / 714297.

Il presente bando, comprensivo di allegati, è consultabile al sito internet della Provincia all'indirizzo www.provincia.fc.it nella sezione "Bandi e Avvisi".

Responsabile del procedimento ex art. 5 della L. 241/1990 è l'Ing. Barbara Luchetti.

Per il trattamento dei dati personali si rinvia all'informativa relativa al trattamento dei dati disponibile sul sito istituzionale della Provincia di Forlì-Cesena al seguente indirizzo: <http://web.provincia.fc.it/web/provinciafc/privacy>.

Allegati:

Allegato A: Dichiarazione di partecipazione;

Allegato B: Modello Offerta

Forlì,.20.06.2024

La Dirigente del Servizio Infrastrutture
Viarie, Gestione Strade, Patrimonio,
Mobilità e Trasporti
Ing. Barbara Luchetti