

**AVVISO DI VENDITA  
DI N. 1 UNITÀ IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ DI A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI  
SITA IN VIAREGGIO, VIA PISACANE N. 105/C**

**DISCIPLINARE DI GARA**

|  |  |
|--|--|
| SOMMARIO .....   | <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b> |
| 1. DESCRIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE .....                               | 2  |
| 2. TERMINE E MODALITÀ DI CONSEGNA DEL PLICO .....                    | 2  |
| 3. PLICO GENERALE E DOCUMENTAZIONE .....                             | 3  |
| 3.1 Domanda di partecipazione .....                                  | 3  |
| Domanda di partecipazione ed offerta congiunta di più soggetti ..... | 5  |
| Offerta per persona da nominare.....                                 | 5  |
| 3.2 Garanzia a corredo dell'offerta .....                            | 5  |
| 4. BUSTAE CONTENENTE\ L'OFFERTA ECONOMICA. ....                      | 5  |
| 5. APERTURA DEI PLICHI E VERIFICHE DI LEGGE .....                    | 6  |
| 6. AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA E STIPULA DEL CONTRATTO .....           | 6  |
| 6.1 Aggiudicazione definitiva .....                                  | 6  |
| 6.2 Stipula del contratto .....                                      | 6  |
| 7. SOPRALLUOGO .....   | 7  |
| 8. CHIARIMENTI, RETTIFICHE E RITIRO DEGLI ATTI DI GARA.....          | 7  |
| 9. PREZZI POSTI A BASE D'ASTA.....                                   | 7  |
| 10. DISPONIBILITA' DEGLI ATTI DI GARA .....                          | 7  |

## 1. DESCRIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE

L'immobile oggetto del presente avviso è situato in Viareggio (LU), via Carlo Pisacane n. 105/C.

Si tratta di porzione di una "villetta bifamiliare" composti da n. 2 piani fuori terra e costituiti da una unità immobiliare a destinazione residenziale, ubicato all'interno del Paese di Viareggio in zona prevalentemente residenziale con la presenza di vari edifici simili a quello in oggetto con distanza dal mare di circa 1,5 km.

I riferimenti catastali dell'immobile sono i seguenti:

- Foglio di Mappa 6, particella 400, Categoria A/2, classe 4, vani 8, rendita € 1.057,70;

L'abitazione presenta caratteristiche architettoniche, distributive, dimensionali e di manutenzione identiche all'unità immobiliare sita al civico 105/C oggetto di un separato avviso di vendita ed ha una superficie utile pari a circa mq. 112 oltre a resede di pertinenza avente una superficie pari a circa mq. 140.

Complessivamente l'abitazione risulta in cattivo stato di manutenzione poiché ormai da anni non è più stata abitata e necessita di un radicale e sostanziale intervento di ristrutturazione che preveda il rifacimento totale di tutti gli impianti (elettrico – idrosanitario - termico etc.) nonché il rifacimento dei pavimenti, rivestimenti, sostituzione infissi interni ed esterni, intonaci etc.. Si deve inoltre prevedere di intervenire anche sulla facciata, sulla copertura ed infine sulle sistemazioni esterne in quanto al momento il resede è in totale stato di abbandono con abbondante vegetazione che ha invaso gran parte del resede.

## 2. TERMINE E MODALITÀ DI CONSEGNA DEL PLICO

Il plico contenente l'offerta e la documentazione indicata nei paragrafi seguenti deve pervenire, a mezzo raccomandata del servizio postale, oppure mediante agenzia di recapito autorizzata, entro il termine perentorio previsto dall'avviso di gara all'indirizzo ivi indicato; è ammessa la consegna a mano del plico fino al termine di scadenza nei giorni feriali (sabato e festivi esclusi) dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 16:00 fermo restando il termine e l'ora indicati nell'avviso di gara (**data l'emergenza COVID-19 in atto, il plico contenente la domanda di partecipazione deve essere consegnato all'addetto della Portineria della Sede Aziendale di via de' Malcontenti n. 6 che provvederà alla sanificazione ed alla consegna all'Ufficio Segreteria**).

Ai fini del rispetto del detto termine perentorio, faranno fede esclusivamente la data e l'ora di arrivo apposti sul plico dal Protocollo dell'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI. Il plico deve essere idoneamente chiuso e recare all'esterno - oltre all'intestazione del mittente - la dicitura "**Avviso di vendita unità immobiliare sita in Viareggio (LU) via Carlo Pisacane n. 105/C – OFFERTA – NON APRIRE**". Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente. Il plico deve contenere al suo interno i documenti di cui al successivo **punto 3** e la busta idoneamente chiusa contenente la "**Offerta economica**" di cui al **punto 4**, per l' Unità Immobiliare per cui il concorrente intende partecipare.

### 3. PLICO GENERALE E DOCUMENTAZIONE

#### 3.1 Domanda di partecipazione

La domanda di partecipazione deve essere **sottoscritta dall'offerente o** dal legale rappresentante dell'offerente e redatta preferibilmente sul "**Modello A – Domanda**". La domanda, con allegata copia del documento di identità del dichiarante, contiene la dichiarazione ai sensi del D.P.R. 445/2000 attestante:

- a) i dati dell'offerente la composizione degli organi tecnici, di gestione e di rappresentanza, ivi comprese le generalità dei soggetti indicati all'art. 80 D. Lgs. 50 del 2016 anche se cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione dell'avviso di gara <sup>(1)</sup> <sup>(2)</sup>;
- b) la modalità di partecipazione alla gara a titolo individuale, quale rappresentante di altro soggetto ovvero per persona da nominare ai sensi degli art. 1401 e ss. del codice civile;
- c) che l'offerente per tutte le comunicazioni dell'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI in fase di gara o di eventuale esecuzione del contratto, autorizza ed elegge domicilio presso l'indirizzo postale, eventualmente il numero di fax e l'indirizzo di posta elettronica certificata indicati nelle proprie dichiarazioni, riconoscendo l'efficacia delle comunicazioni trasmesse soltanto per posta o eventualmente soltanto per fax o soltanto per posta elettronica certificata. Laddove nei modelli, nella carta intestata, nelle buste, o in altro documento, siano stati indicati più indirizzi o più numeri di fax o più indirizzi di posta elettronica certificata diversi tra loro, l'offerente elegge domicilio in ciascuno di questi riconoscendo l'efficacia della comunicazione inoltrata ad un solo recapito;
- d) l'insussistenza delle cause di esclusione previste dall'ex art. 50 D. Lgs. 80 del 2016;
- e) l'insussistenza delle cause di esclusione previste da ulteriori norme di legge, tra le quali: 1) soggetti a cui è stata comminata l'esclusione dalle gare per due anni, per gravi comportamenti discriminatori (per motivi razziali, etnici, nazionali o religiosi) ai sensi dell'articolo 44 del D. Lgs 25 luglio 1998, n. 286 ("*Testo Unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero*"); 2) soggetti che si avvalgono dei piani individuali di emersione ai sensi dell'art.1-bis, comma 14, della l. 18 ottobre 2001, n. 383; 3) soggetti cui è stata comminata l'esclusione dalle gare fino a due anni, per gravi comportamenti discriminatori nell'accesso al lavoro, ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. 11 aprile 2006 n. 198 ("*Codice delle pari opportunità tra uomo e donna*"); 4) soggetti cui è stata comminata l'esclusione dalle gare fino a cinque anni per violazione dell'obbligo di applicare o di far applicare nei confronti dei lavoratori dipendenti condizioni non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro della categoria e della zona ai sensi dell'art. 36 della L. 20 maggio 1970 n. 300 ("*Norme sulla tutela della libertà e dignità dei lavoratori, della libertà sindacale e dell'attività sindacale nei luoghi di lavoro e norme sul collocamento*"); art. 5, comma 2, lett. c), L. 15 dicembre 1990, n. 386 ("*Nuova*

<sup>1</sup> Nel caso di società con uno o due soci in possesso del 50% della partecipazione azionaria indicare anche questi ultimi.

<sup>2</sup> Devono essere indicati anche i soggetti che siano comunque titolari di poteri gestori generali e continuativi ricavabili dalla procura.

*disciplina sanzionatoria degli assegni bancari*"); art. 53, comma 16-ter, D. Lgs. 165 del 2001 (violazione del divieto di conferire incarichi a dipendenti della P.A. cessati dal servizio);

f) per quanto di propria conoscenza l'indicazione delle eventuali condanne anche con il beneficio della non menzione nel casellario giudiziale riportate dai soggetti di cui all'art. 80 D. Lgs. 50 del 2016.

g) di non trovarsi in alcuna situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del Codice Civile con alcun soggetto, e di aver formulato l'offerta autonomamente;

oppure

- di non essere a conoscenza della partecipazione alla medesima procedura di soggetti che si trovano, rispetto all'offerente, in una delle situazioni di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile, e di aver formulato l'offerta autonomamente;

oppure

- di essere a conoscenza della partecipazione alla medesima procedura di soggetti che si trovano, rispetto all'offerente, in situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del Codice Civile, e di aver formulato l'offerta autonomamente;

h) di aver preso piena conoscenza delle condizioni e caratteristiche, in fatto e in diritto, del bene oggetto della vendita e di accettarle tutte integralmente ed incondizionatamente. Nessuna responsabilità potrà essere posta a carico dell'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI in ordine alla situazione edilizia ed urbanistica dell'immobile: in applicazione di quanto disposto dal comma 59 dell'art. 2 della Legge 23/12/1996 n. 662 per l'atto di compravendita non valgono le clausole di nullità previste dal comma 2 dell'art. 40 della L. 47/85 e si applica quanto disposto dai commi 5 e 6 dello stesso articolo; pertanto l'atto di compravendita è valido anche qualora sia constatata la esistenza di opere edilizie abusive, relativamente alle quali l'acquirente dovrà presentare domanda di sanatoria entro centoventi giorni dal rogito;

i) di aver accertato autonomamente presso gli enti competenti la possibilità e la misura dei lavori che potranno essere eseguiti sull'immobile rinunciando a qualsivoglia pretesa nei confronti della stazione appaltante;

j) di aver preso conoscenza e di accettare il fatto che l'aggiudicazione non produce alcun effetto contrattuale e traslativo, e che tale effetto si realizzerà solamente con la stipula del contratto definitivo di compravendita e con il contestuale integrale pagamento del prezzo di acquisto;

k) di essere consapevole e di accettare la condizione che nell'eventuale aggiudicazione vengono fatti salvi eventuali diritti di terzi in materia di prelazione;

l) di aver preso conoscenza e di accettare che qualsiasi onere, costo e spesa (ivi incluse le spese della procedura d'asta, imposte, tasse e spese notarili) relativi alla vendita saranno totalmente a carico dell'acquirente aggiudicatario;

m) di impegnarsi a versare l'importo a saldo del prezzo di aggiudicazione secondo le modalità e nei termini indicati nell'avviso di gara;

n) di accettare l'avviso di gara, il disciplinare di gara, i modelli di domanda e di offerta e la relazione tecnico estimativa;

m) di avere ricevuto l'informativa e di autorizzare la A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI al trattamento dei dati personali ai fini dell'espletamento della gara e dell'esecuzione del contratto ai sensi del D. Lgs. 196 del 2003 e s.m.i..

### **Domanda di partecipazione ed offerta congiunta di più soggetti**

In caso di partecipazione congiunta tra più soggetti questi si intendono solidalmente obbligati verso la A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI ed in tal caso:

- a) **la domanda di cui al punto 3.1 deve essere prodotta e sottoscritta da ciascun soggetto;**
- b) la garanzia bancaria o assicurativa di cui al punto **3.2**, richiesta dall'avviso di gara, deve essere intestata a tutti i soggetti in partecipazione congiunta.

### **Offerta per persona da nominare**

L'intenzione di presentare offerta per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 e ss. del Codice Civile deve essere dichiarata dall'offerente, il quale laddove risulti aggiudicatario definitivo deve dichiarare la persona per la quale ha agito ed attestare che è garante e solidale della medesima; tale dichiarazione deve essere fatta, mediante atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata da notaio, al più tardi entro tre giorni successivi a quello dell'aggiudicazione definitiva dell'immobile oggetto del presente avviso e fatta pervenire all'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI entro gli ulteriori successivi tre giorni. La dichiarazione non ha effetto se non è accompagnata dall'accettazione della persona nominata o se non esiste una procura anteriore al contratto.

Qualora l'offerente non faccia la dichiarazione nei termini e nei modi descritti o dichiari persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata o la persona dichiarata non accetti l'aggiudicazione, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti come vero ed unico aggiudicatario.

### **3.2 Garanzia a corredo dell'offerta**

Garanzia pari all'importo indicato nell'avviso di gara con le relative modalità.

#### **4. BUSTA E CONTENENTE L'OFFERTA ECONOMICA.**

La busta idoneamente chiusa, recante all'esterno la dicitura "**OFFERTA ECONOMICA**", deve contenere l'**offerta economica**, redatta preferibilmente sul "**Modello Offerta economica**" predisposto dall'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI, indicante in cifre ed in lettere il prezzo di acquisto offerto, non inferiore al valore di mercato indicato nel successivo art. **9**. In caso di discordanza tra i due importi prevarrà l'indicazione più vantaggiosa per l'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI.

**L'offerta economica deve essere sottoscritta dall'offerente.**

**In caso di partecipazione di più soggetti l'offerta economica deve essere sottoscritta da ognuno di questi.**

## **5. APERTURA DEI PLICHI E VERIFICHE DI LEGGE**

Presso la Sede dell'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI in Firenze, via de' Malcontenti 6, nel giorno e ora indicati nell'avviso di gara, in seduta pubblica, si procederà: a) all'apertura dei plichi tempestivamente pervenuti; b) all'esame della documentazione; c) all'eventuale esclusione degli offerenti in conformità alla legislazione vigente; d) all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche ed all'aggiudicazione provvisoria (senza incanto). Qualora le offerte risultino di pari importo si procederà mediante ulteriore rilancio competitivo tra le stesse.

## **6. AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA E STIPULA DEL CONTRATTO**

### **6.1 Aggiudicazione definitiva**

La A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI, comunicherà l'aggiudicazione definitiva che potrà essere disposta anche in presenza di una sola offerta, purché valida e ritenuta conveniente.

In seguito all'aggiudicazione definitiva, decorsi trenta giorni, sarà restituito l'assegno circolare e svincolate le fidejussioni bancarie e le polizze assicurative presentate dagli altri offerenti.

### **6.2 Stipula del contratto**

La stipula del contratto dovrà essere formalizzata presso lo studio notarile individuato dall'acquirente e dietro assenso dell'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI, secondo le seguenti modalità:

- Preliminare da sottoscrivere entro 90 giorni dalla data di comunicazione di aggiudicazione definitiva sotto comminatoria di revoca dell'aggiudicazione stessa ed escussione della garanzia di cui al punto 3.2 con contestuale versamento all'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI dell'importo in denaro (non sostituibile con fideiussione bancaria o polizza assicurativa) di una cifra paria al 30% dell'importo a base d'asta, vale a dire, € 49.500,00 (euro quarantanovemilacinquecento/00) a titolo di caparra penitenziale quale garanzia della firma del rogito definitivo e pagamento integrale del prezzo. In seguito alla sottoscrizione del contratto preliminare ed al versamento del suddetto importo sarà svincolata la garanzia di cui al punto 3.2 presentata in sede di offerta qualora predisposta in forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa oppure incassata ed imputata a quota parte del suddetto importo qualora presentata mediante assegno circolare. Il contratto preliminare conterrà l'impegno a sottoscrivere il rogito entro e non oltre 12 mesi dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione definitiva. A tal fine nel preliminare sarà prevista una "penale" a carico dell'acquirente per ogni giorno di ritardo della sottoscrizione del rogito. Tale penale è quantificata in € 250,00 (euro duecentocinquanta/00) giornaliera con il limite massimo di € 30.000,00 (euro trentamila/00) oltrepassato il quale il contratto preliminare si intenderà risolto per inadempimento e violazione del

termine essenziale, senza la necessità di messa in mora e sarà conseguentemente escussa la caparra penitenziale innanzi indicata.

- Rogito da sottoscrivere entro e non oltre 12 mesi dalla data di aggiudicazione definitiva con contestuale versamento del saldo restante che terrà conto dell'importo già versato al momento della sottoscrizione del contratto preliminare e dell'eventuale ulteriore acconto versato alla data intermedia tra il preliminare ed il rogito.

L'aggiudicatario dovrà produrre in tempo utile allo studio notarile designato tutta la documentazione necessaria per la stipula del contratto di compravendita e/o preliminare. Tutte le spese contrattuali, notarili, imposte, tasse, nonché quelle inerenti e conseguenti la vendita e la consegna del bene saranno a carico dell'aggiudicatario.

Nel caso in cui l'aggiudicatario dichiari di voler recedere dall'acquisto ovvero non si presenti per la stipula del preliminare e/o del contratto, l'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI, a titolo di penale, escuterà la cauzione prodotta in sede di gara o l'importo versato a titolo di caparra penitenziale, salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni che dovessero derivare all'Azienda.

La consegna dell'immobile avrà luogo al momento del rogito e da tal giorno decorreranno gli effetti attivi e passivi della compravendita.

## **7 SOPRALLUOGO**

E' ammesso il sopralluogo presso l'immobile oggetto di alienazione previa richiesta all'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI da effettuare previo appuntamento telefonico contattando il n. 338/7778743 – Geom. Isacco Berni - a ciò incaricato dall'Azienda.

## **8 CHIARIMENTI, RETTIFICHE E RITIRO DEGLI ATTI DI GARA**

I chiarimenti potranno essere richiesti contattando la A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI ai riferimenti indicati al punto 1 dell'avviso di gara. Le risposte ed eventuali rettifiche agli atti di gara saranno pubblicate sul sito Internet [www.montedomini.net](http://www.montedomini.net).

L'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI si riserva la facoltà di sospendere, revocare o annullare l'avviso di gara qualora lo ritenga opportuno o necessario nell'interesse dell'Azienda stessa, senza che gli offerenti possano vantare pretese o diritti di sorta.

## **9 PREZZI POSTI A BASE D'ASTA**

Il prezzo posto a base d'asta è pari al valore di **€ 165.000,00 (euro centosessantacinquemila/00)**, indicato nella perizia redatta dal Professionista terzo incaricato dall'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI.

## **10 DISPONIBILITA' DEGLI ATTI DI GARA**

Tutti gli atti di gara di seguito indicati sono pubblicati e scaricabili dal profilo di committente della stazione appaltante (sito Internet: [www.montedomini.net](http://www.montedomini.net)), peraltro indicato nel bando di gara: 1) Disciplinare di Gara;

2) Avviso di Bando di gara; 3) Modello di domanda di partecipazione; 4) Modello di offerta economica; 5) Perizia redatta dal Professionista incaricato dall'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI.

In caso di richiesta, di copia parziale o totale del suddetto materiale, sarà dovuto il costo forfettario pari ad € 20,00. La somma potrà essere versata all'A.S.P. FIRENZE MONTEDOMINI, mediante versamento sul C.C.P. postale n. 21589502, indicando la dicitura "*pagamento oneri di copia per richiesta atti di gara*" oppure mediante versamento in contanti presso l'ufficio cassa disponibile dal Lunedì al Venerdì esclusivamente dalle ore 11.00 alle ore 13.00.

Non verranno effettuati invii di documentazione a mezzo posta, fax o *e-mail*.