Comune di Bagni di Lucca

Provincia di Lucca

Area Tecnica – U.O. Patrimonio.

NUOVO AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DELL'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE DI VILLA FIORI

IL RESPONSABILE AREA TECNICA

in esecuzione della Deliberazione Giunta Comunale n. 244 del 07/11/2024 e della propria determinazione n. 611 del 13/11/2024 avente ad oggetto "avviso d'asta pubblica per la vendita dell'intero complesso immobiliare di Villa Fiori", di proprietà del Comune di Bagni di Lucca, sito in Via di Serraglia frazione Ponte a Serraglio

RENDE NOTO

Che il giorno **13/01/2025 alle ore 10,00** presso l'Ufficio Tecnico Comunale nella sede municipale sita in Via Umberto I°, n. 103 avrà luogo la seduta pubblica relativa al nuovo pubblico incanto per la vendita dell'intero complesso immobiliare di Villa Fiori di proprietà del Comune di Bagni di Lucca, così identificato:

- Al Catasto Fabbricati (NCEU) del Comune di Bagni di Lucca:

- **Foglio 98 particella 968 sub.1** cat. A1 vani 37,5 classe 5 Rendita € 6.487,99,
- **Foglio 98 particella 968 sub.2** cat. A3 vani 9 classe 5 Rendita € 581,01,
- **Foglio 98 particella 73 sub. 1** cat. C2 mq 26 classe 8 Rendita € 71,17,
- **Foglio 98 particella 74 sub.1** cat. C2 consistenza 7 mq. classe 8 Rendita € 19,16,
- **Foglio 98 particella 75 sub.1** cat. C2 consistenza 82 mq. classe 7 Rendita € 190,57
- **Foglio 98 particella 76 sub.1 (graffato alla part. 77 sub 1, part. 78 sub 1, part. 969 sub 1, part 970, part. 971 sub 1)** bene comune non censibile
- **Foglio 98 particella 78 sub.1 (graffato alla part. 76 sub 1, part. 77 sub 1, part. 969 sub 1, part 970, part. 971 sub 1)** bene comune non censibile,
- **Foglio 98 particella 78 sub.2** cat. C2 consistenza 2 mq. classe 8 Rendita € 5,47,
- **Foglio 98 particella 78 sub.3** cat. C2 consistenza 2 mq. classe 8 Rendita € 5,47,
- **Foglio 98 particella 78 sub.4** cat. C2 consistenza 2 mq. classe 8 Rendita € 5,47,
- **Foglio 98 particella 78 sub.5** cat. C2 consistenza 6 mq. classe 8 Rendita € 16,42,
- **Foglio 98 particella 78 sub.6** cat. C2 consistenza 3 mq. classe 8 Rendita € 8,21,
- **Foglio 98 particella 970 (graffato alla part. 76 sub 1, part. 77 sub 1, part. 78 sub. 1, part. 969 sub 1, part. 971 sub 1)** bene comune non censibile,
- **Foglio 98 particella 971 sub. 1 (graffato alla part. 76 sub 1, part. 77 sub 1, part. 78 sub. 1, part. 969 sub 1, part. 970)** bene comune non censibile,
- **Foglio 98 particella 971 sub.2** cat. C2 consistenza 4 mq. classe 8 Rendita € 10,95,

- **Foglio 98 particella 969 sub. 1 (graffato alla part. 76 sub 1, part. 77 sub 1, part. 78 sub. 1, part. 970, part. 971 sub 1)** bene comune non censibile,
- **Foglio 98 particella 77 sub. 1 (graffato alla part. 76 sub 1, part. 78 sub. 1, part. 969 sub. 1, part. 970, part. 971 sub 1)** bene comune non censibile,

- Al Catasto Terreni (NCT) del Comune di Bagni di Lucca:

- **Foglio 98 particella 968** di mq. 410 - Ente Urbano,
- **Foglio 98 particella 969** di mq. 2240 - Ente Urbano,
- **Foglio 98 particella 78** di mq. 6230 - Ente Urbano,
- **Foglio 98 particella 971** di mq. 5.290 - Ente Urbano,
- **Foglio 98 particella 970** di mq. 1.350 - Ente Urbano,
- **Foglio 98 particella 73** di mq. 130 - Ente Urbano,
- **Foglio 98 particella 74** di mq. 210 - Ente Urbano,
- **Foglio 98 particella 75** di mq. 310 - Ente Urbano,
- **Foglio 98 particella 76** di mq. 350 - Ente Urbano,
- **Foglio 98 particella 77** di mq. 920 - Ente Urbano,

DESCRIZIONE COMPLESSO

Trattasi di compendio immobiliare composto da una Villa storica con annesso Parco ed edifici minori e da altri terreni a corredo, il tutto posto in Comune di Bagni di Lucca, frazione Ponte a Serraglio, con accesso dalla strada Statale del Brennero, a circa Km. 2 dal capoluogo, in zona gravata da traffico veicolare anche di tipo pesante.
La primitiva costruzione della Villa (denominata Villa Pieri) con relativo Parco risale alla prima metà del XIX° secolo e fu ristrutturata intorno al 1923 dal Sig. Varraud, mentre l'impianto del giardino rimase pressoché invariato, salvo l'eliminazione di una piccola cappella neogotica perché non più in stile con la nuova Villa. Tra la fine dell'800 e i primi del '900 il Parco venne rifatto completamente in stile paesistico, sviluppandosi in particolare modo lungo il fiume.
Nel contesto architettonico delle trasformazioni primo novecentesche di Bagni di Lucca, la Villa riveste un notevole interesse storico artistico; nel suo aspetto attuale presenta uno stile tradizionalistico, connotato da un eclettismo storicistico che combina forme neogotiche al Piano terra con altre neorinascimentali ai Piani superiori. L'interno, privo di arredi, conserva le strutture fisse originarie benché danneggiate da atti di vandalismo (caminetti, ringhiere e scale).
Dopo alcuni passaggi il Parco e la Villa vennero acquistati dal Comune di Bagni di Lucca nel 1979 e il Parco fu reso pubblico mentre la Villa ospitò ambulatori della U.S.L.
Mentre il Parco dal 1979 è sempre stato di proprietà comunale, la Villa è passata in proprietà dell'Azienda USL 2 di Lucca per poi essere riacquistata dal Comune nel 2008.
Il compendio risulta composto come di seguito a descriversi:
a) **la Villa** (mapp. 968) si presenta come un corpo compatto e sviluppato su 4 piani, di cui 2 nobili, un seminterrato e un sottotetto. La partitura delle facciate è scandita da fasce marcapiano che suddividono in senso verticale il volume conferendo un aspetto imponente al fabbricato, contrassegnato da aperture centinate che rivelano la vocazione di elegante residenza di primo

novecento. La parte basamentale è caratterizzata da un bugnato che riprende il tema tipico dell'architettura classicistica toscana; le finestre del primo piano sono incorniciate in stile neoquattrocentesco, mentre le mezze finestre del sottotetto propongono cornici in stile déco, un elegante cornicione a mensole conclude l'edificio conferendo dignità al Palazzo. Internamente la Villa si articola su 4 livelli, il Piano seminterrato è formato da vari locali ad uso cantina e deposito con altezza variabile da mt. 2,80 a mt. 3,60, un servizio igienico ed un vano scala secondario con scalini in pietra per l'accesso a tutti i piani superiori, con solai ed infissi in legno, pavimenti in cotto, senza impianto di riscaldamento, il tutto per una superficie lorda di circa mq. 430.
Al Piano terra, avente altezza di mt. 4,45, si accede sia attraverso il vano scala sopradescritto, sia da tre grandi porte d'ingresso poste sui prospetti di ponente e di mezzogiorno; questo livello è composto da un grande locale di ingresso caratterizzato dalla presenza di due grandi archi a tutto sesto sorretti da una colonna centrale, da un vano scala principale con rivestimento in marmo bianco e balaustra in ferro battuto che consente l'accesso al solo Piano superiore, sette ampie stanze, servizio igienico e disimpegno; i pavimenti, ancora originari, sono in parquet in alcuni vani ed in gres in altri, gli infissi, completi di scuri interni sono in legno, gli impianti sono completi compreso quello di riscaldamento con radiatori in ghisa, il tutto per una superficie lorda di circa mq. 390.
Il Piano primo è composto da ampio atrio, otto locali di varia dimensione, quattro servizi igienici oltre disimpegno, con dotazioni impiantistiche simili a quelle del livello sottostante, per una superficie lorda di circa mq. 365 oltre due piccoli balconi di complessivi mq. 6.
Il Piano secondo presenta altezza ridotta ed è composto da nove vani, due servizi igienici e corridoio, con pavimentazioni in gres e cotto, infissi in legno, sprovvisto di impianto di riscaldamento, per una superficie lorda di circa mq. 334 oltre torretta/terrazza di circa mq. 31 alla quale si accede da una piccola scala a chiocciola in metallo.

Complesso immobiliare in pessimo stato di conservazione e manutenzione con impianti non funzionanti e completamente da rifare.
Il complesso risulta altresì privo di abitabilità/agibilità.

La Villa principale presenta anche delle criticità statiche in quanto a seguito di infiltrazioni d'acqua dal tetto è crollato una piccola porzione di tetto, causando a sua volta il crollo dei sottostanti solai

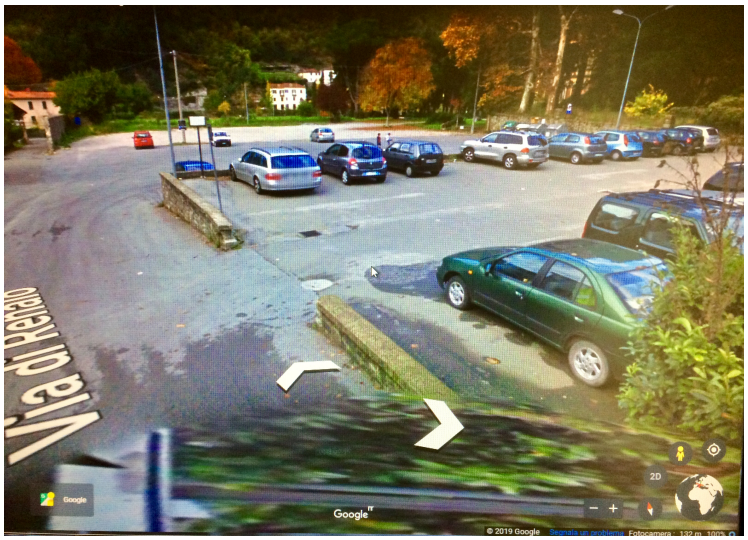
Si rendono quindi necessari interventi radicali di restauro e ristrutturazione, nonché un generale ammodernamento della dotazione impiantistica al fine di rendere l'edificio consono agli attuali standard di confort e sicurezza.

b) **Il Parco** (mapp. 78-969) che circonda l'edificio ha una superficie di circa mq. 8.470, delimitato in alcuni tratti da muro in pietra con sovrastante ringhiera in ferro (lato fiume e parte dei lati sud ed ovest) e in altri da semplice recinzione metallica. E' caratterizzato da 5 eleganti torrette lato fiume, da una vasca curvilinea ad ovest ed una rotonda ad est, con fontanelle sormontate da figure in cotto in pessimo stato di conservazione. E' percorso da sentieri da cui si godono piacevoli vedute del paesaggio circostante, mentre le essenze arboree maggiormente presenti sono costituite da platani, tigli, specie di abeti e cipressi, oltre a piante esotiche.

c) **Fabbricati accessori** (mapp. 73-74-75-76-78-971): in corrispondenza del confine di ponente sono presenti fabbricati accessori di minore importanza, già utilizzati come ricovero materiali, stalla e serra. Sono a pianta rettangolare, con struttura in pietra, copertura a capanna, manto in cotto ed infissi in legno. Quello più vicino al Torrente Lima è elevato su tre livelli ed è composto da alcuni piccoli locali per una superficie lorda complessiva di circa mq. 100. Il secondo edificio, elevato su un solo piano, è composto da tre vani il più grande dei quali ha ampie aperture che ne testimoniano l'uso a serra, il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq. 105. Questi due immobili sono corredati ciascuna da una piccola resede esclusiva. Un terzo piccolo manufatto di più recente costruzione destinato a rimessa di circa mq. 5 lordi è ubicato nelle vicinanze degli altri. Tutti questi immobili versano in cattivo stato di manutenzione e necessitano di radicali interventi di ristrutturazione.

d) **Terreno a corredo**: la rimanente porzione a verde è di complessivi mq. 5.640.

e) **Terreni a parcheggio** (mapp. 77 e 970) sono entrambi utilizzati ad uso parcheggio, ma mentre il mapp. 77 è asfaltato, il mapp. 970 è semplicemente inghiaiato. La superficie complessiva dei due mappali è di complessivi mq. 2.270.



VINCOLI E POTENZIALITA'

Tutto il complesso sopra descritto è stato dichiarato di notevole interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D. Lgs. n. 42/2004 con provvedimenti della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana del 28/10/2005 (la Villa) e del 25/02/2010 (il Parco e i terreni e fabbricati adiacenti il Parco).
Di conseguenza la relativa alienazione è possibile in forza della specifica autorizzazione del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali ex art. 55 del D. Lgs. n. 42/2004, il provvedimento autorizzativo rilasciato in data 25/07/24 e repertoriato al n. 122/24 del 26/07/24.
L'area in cui insiste il complesso di Villa Fiori, inoltre, è soggetta a un duplice vincolo paesaggistico, "provvedimentale" (art. 136 D. Lgs. n. 42/2004, apposto con D.M. 25/5/1955, G.U. 130 del 1955) ed "ex lege" [art. 142, comma 1, lett. c), del D. Lgs. n. 42/2004].
Nel vigente Piano Operativo comunale, approvato con deliberazione di Consiglio n. 24 del 28/05/2024, la medesima area è disciplinata da apposita scheda-norma ("17.2 Villa Fiori – recupero e sostituzione edilizia") ricompresa nell'elaborato "QP.I_a Disciplina della Trasformazioni" e ha destinazione turistico-ricettiva e a servizi. Sono previsti il recupero della Villa e la sostituzione edilizia/nuova edificazione dei Fabbricati accessori per una Superficie Edificabile massima pari a: "1200 direzionale e servizi limitatamente al servizio centro benessere da individuare nel recupero della Villa; 1500 turistico ricettivo per l'immobile oggetto di sostituzione edilizia" (per un'altezza max di mt 8). Si potrà procedere alla trasformazione mediante Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

CERTFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

Si allega certificato di destinazione urbanistica,

CERIFICAZIONE ENERGETICA

Con riguardo alla certificazione energetica l'immobile è classificato in classe G e con consumo pari a EPgl,nren 173.27 Kwh/mqanno ai sensi dell'Art. 23bis comma 5 della L 39/2005 e successive modifiche. L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto in data 04/11/2024 dal Per. Ind. Fabio Rinaldi e presentato telematicamente alla Regione Toscana in data04/11/2024 id: 0000816360

CONDIZIONI DELLA VENDITA

In ossequio alla vigente normativa sui beni culturali, il contratto stipulato tra il Comune di Bagni di Lucca e l'aggiudicatario della procedura di vendita del complesso immobiliare di Villa Fiori verrà sottoposto alla condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione spettante per legge agli enti individuati dalla medesima normativa; successivamente, a seguito del mancato esercizio della prelazione, verrà stipulato un atto di avveramento che determinerà la definitiva efficacia del contratto.

A decorrere da quest'ultimo momento, entro un anno, l'acquirente è tenuto a presentare, come previsto dal P.O., la richiesta di Piano attuativo riguardante il recupero della Villa e la sostituzione edilizia/nuova edificazione dei Fabbricati accessori, nonché gli altri interventi contemplati dalla scheda-norma "*17.2 Villa Fiori – recupero e sostituzione edilizia*".

A decorrere dalla data di approvazione del Piano attuativo, entro un anno, l'acquirente dovrà dare inizio all'intervento di recupero della Villa, il quale dovrà necessariamente concludersi nei termini indicati nel titolo abilitativo edilizio rilasciato dal Comune.

In caso di ritardo della presentazione della richiesta di Piano attuativo, dell'inizio o della conclusione dei lavori di recupero della Villa, il Comune avrà la facoltà di sottoporre l'acquirente, per la durata massima di tre mesi, a una penale di euro 500,00 (cinquecento/00) per ogni giorno di ritardo, ferma restando la facoltà di risolvere il contratto *ex* art. 1456 c.c..

SERVITU' DI USO PUBBLICO

Dovrà essere garantita una servitù pubblica di passo per collegare la passerella sulla Lima con Via di Serraglia, attraverso un percorso di larghezza minima mt. 3 opportunamente sistemato per il transito pedonale, che dall'arrivo della passerella sponda Parco della Villa giunga fino al Vicolo del Fiume, salvo per l'acquirente individuare altro percorso alternativo.

ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Come sopra detto, sarà necessario garantire un passo, e l'acquirente si impegna ad eseguirlo a sue spese, comprese le opere di sistemazione del percorso pedonale, delle relative recinzioni e di quant'altro necessario per la realizzazione dello stesso a regola d'arte. L'acquirente si impegna altresì a mettere a disposizione uno spazio a Parcheggio adeguatamente pavimentato per almeno 50 posti auto riservato all'uso pubblico.

Nel contratto di compravendita da stipularsi saranno previsti congrui tempi per la realizzazione delle suddette opere, con penali in caso di ritardi nell'esecuzione.

PREZZO A BASE D'ASTA

La vendita del complesso immobiliare è da intendersi a corpo ed i prezzi risultanti dalle offerte economiche saranno da intendersi fissi ed invariabili sia per la parte venditrice che per la parte acquirente.
Il prezzo a base d'asta è fissato in € 652.000,00 (euro seicentocinquantaduemila/00) oltre I.V.A. se dovuta.
Il criterio di aggiudicazione sarà quello della più alta offerta al rialzo rispetto al prezzo a base d'asta, da esprimere con offerte segrete ai sensi dell'art. 73, lett. C, del Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la contabilità generale dello Stato approvato con R.D. 23.05.1924 n.827.

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione avverrà ad unico e definitivo incanto mediante procedura aperta con il criterio dell'offerta più alta rispetto al prezzo a base d'asta, da formulare al rialzo rispetto all'importo posto a base d'asta di €. **652.000,00 (euro seicentocinquantaduemila/00) .**
Non sono ammesse offerte in ribasso. L'importo dell'offerta deve essere espresso in cifre e in lettere.
L'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà formulato l'offerta più alta rispetto al prezzo a base d'asta. Nel caso di parità d'offerta si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

NORME GENERALI RELATIVE ALLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente il complesso si trova, così come posseduto dal Comune di Bagni di Lucca, con ogni annesso e connesso, uso e diritto, accesso e recesso, adiacenze e pertinenze, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti e possano legalmente competere, soggetti ad imposta di registro ai sensi del D.L. 223 del 4 luglio 2006, convertito in legge, con modificazioni, dall'*art. 1, L. 4 agosto 2006, n. 248*.
La vendita è fatta a corpo e non a misura; non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita, o nella determinazione del prezzo d'asta, nella indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenza, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla legge, dovendo intendersi come espressamente dichiarato dall'aggiudicatario di ben conoscere l'immobile acquistato nel suo complesso e valore e in tutte le sue parti, anche a seguito dell'avvenuto e obbligatorio sopralluogo necessario per partecipare all'asta ed alla visione degli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Bagni di Lucca.
Il Comune venditore garantisce la piena proprietà, legittima provenienza e libertà da privilegi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli dei beni, restando esonerato dal fornire la relativa documentazione.
Tutte le spese del rogito, tassa di registro e di voltura e comunque inerenti alla compravendita, saranno poste a carico dell'aggiudicatario.
Il pagamento del prezzo avverrà in unica soluzione al momento del rogito notarile.

SOGGETTI ESCLUSI DALL'ASTA

Sono esclusi:

- coloro che risultano interdetti, inabilitati o che abbiano subito una procedura di fallimento o nei confronti dei quali siano in corso procedure di interdizione, di inabilitazione, di fallimento o abbiano presentato richiesta di concordato;
- coloro che abbiano subito condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre;
- coloro che abbiano debiti insoluti verso il Comune di BAGNI DI LUCCA.

SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO E PRESA VISIONE DEGLI ATTI

E' fatto obbligo ai soggetti che intendono partecipare alla gara, di prendere visione di tutti gli atti concernenti lo stato di consistenza, lo stato del complesso immobiliare, la destinazione urbanistica, le norme del Piano strutturale e del Piano Operativo, disponibili presso l'Ufficio Tecnico Unità Operativa Patrimonio e Edilizia Privata.
E' altresì fatto obbligo di eseguire un sopralluogo al complesso immobiliare per visionarne lo stato di fatto rivolgendo comunicazione mediante contatto telefonico al numero 0583/809952-809963 - 809956, per stabilirne il giorno e l'ora; la persona che sarà presente dovrà presentarsi munita di apposita delega da parte del legale rappresentante del soggetto concorrente e non potrà essere delegata da più soggetti interrelati alla partecipazione alla gara.
Dell'avvenuto sopralluogo sarà rilasciata apposita attestazione dal Responsabile del Procedimento controfirmata dal soggetto concorrente o suo delegato, da inserire nella apposita busta come di seguito specificato.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Per poter partecipare all'asta i concorrenti dovranno far pervenire all'ufficio protocollo del Comune di Bagni di Lucca in via Umberto I° n. 103 , un plico chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura contenente la documentazione di seguito indicata.
Tale plico dovrà recare sul frontespizio oltre al nome e alla ragione sociale del concorrente, la dicitura "non aprire – contiene offerta per la vendita dell'intero complesso immobiliare di Villa Fiori e deve pervenire inderogabilmente al Comune di Bagni di Lucca **entro le ore 12,00 del 16/12/2024.**
Il plico deve contenere al suo interno, pena l'esclusione dalla gara, n. 2 (due) buste, a loro volta sigillate e controfirmate, recanti l'indicazione, a pena di esclusione, del mittente e la dicitura rispettivamente:
Busta "A – Documentazione amministrativa"
Busta "B – Offerta Economica"
1) La busta A deve essere chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, recare all'esterno la dicitura "DOCUMENTAZIONE" e contenere all'interno:
A)-**Ricevuta** di versamento sul C/C di tesoreria comunale (Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. – filiale di Fornoli, Via Papa Giovanni XXIII° 21), oppure con bonifico bancario IBAN IT 09 P 01030 70091 000001004724 con causale "deposito cauzionale nuovo Bando Asta pubblica vendita complesso immobiliare di Villa Fiori", comprovante il versamento del deposito cauzionale pari al 2% del prezzo a base d'asta e quindi pari a € 13.040,00 (euro tredicimilazeroquaranta/00). Non sono ammesse altre forme di pagamento della cauzione oltre quello sopraindicato.

Comporterà l'esclusione dalla gara la mancanza della ricevuta attestante l'avvenuto versamento del deposito cauzionale o l'effettuazione del medesimo per importo inferiore a quello previsto nel presente bando.

B)- **Dichiarazione sostitutiva** ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, **corredata dalla copia di un valido documento d'identità di colui che la sottoscrive** e dalla quale risulti l'indicazione precisa delle generalità anagrafiche del concorrente (nome, cognome, luogo e data di nascita, indirizzo, codice fiscale, il regime patrimoniale se coniugato) che attesti di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che, a proprio carico, non siano in corso procedure per nessuno di tali stati, nonché l'inesistenza di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre e di non essere debitore insolvente verso il Comune di Bagni di Lucca, **come da modello allegato sub. "A".**

C)- **Attestazione rilasciata dal Comune** in merito all'avvenuto sopralluogo obbligatorio.

2) La busta B deve essere chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, recare all'esterno la dicitura "OFFERTA ECONOMICA" e contenere all'interno l'offerta in bollo, espressa in cifre e lettere indirizzata al Sindaco del Comune di Bagni di Lucca, come da modello di offerta, allegato sub. "B";

In caso di discordanza tra l'offerta espressa in cifre e quella espressa in lettere, prevarrà quella più vantaggiosa per l'Amministrazione.

Le offerte non possono essere condizionate.

Il concorrente può partecipare alle gare anche a mezzo di un suo rappresentante munito di idonea procura speciale rilasciata con atto notarile ai sensi e per gli effetti dell'articolo 81 commi 1, 2 e 3 del R.D. N. 827/1924 e sarà unita al verbale d'asta. In quest'ultimo caso dovranno essere indicati tutti i dati relativi all'individuazione precisa del soggetto rappresentato.

Qualora l'offerente sia una persona giuridica si dovrà allegare il certificato del Registro delle Imprese, Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura dal quale risulti il nominativo del legale rappresentante ed i relativi poteri ed apposita certificazione camerale recante attestazione circa l'insussistenza di procedure fallimentari a carico della società. In alternativa può essere presentata dichiarazione sostitutiva, resa nelle forme di legge e corredata da fotocopia di un documento d'identità in corso di validità del sottoscrittore legale rappresentante, con la quale lo stesso attesti fra l'altro, sotto la propria responsabilità ai sensi degli artt. 75 "Decadenza dai benefici" e 76 "Norme penali" in merito alle sanzioni previste per le dichiarazioni false, la formazione e l'uso di atti falsi, del D.P.R. 445/2000, che nei confronti della società non sussiste stato di fallimento, procedura di concordato preventivo, di amministrazione controllata, di liquidazione volontaria o coatta e che detti eventi non si sono verificati nell'ultimo quinquennio (vedi modello allegato sub.A).

La presentazione dell'offerta in modo difforme da quanto previsto nel presente bando e/o la mancanza dei documenti sopraddetti comporta l'automatica esclusione dalla gara.

Oltre alle eventuali certificazioni prodotte, anche tutti gli altri documenti presentati dovranno essere in data non anteriore a 6 mesi da quella del presente avviso d'asta.

Sono ammesse offerte per persona da nominare *ex* art. 81 comma 4 del R.D. 827/1924. In tal caso l'offerente dovrà possedere i requisiti necessari per essere ammesso al presente incanto e il deposito cauzionale a garanzia dell'offerta dovrà essere costituito a suo nome. L'offerente per persona da nominare, entro i 3 giorni successivi alla comunicazione dell'aggiudicazione provvisoria, dovrà dichiarare la persona (o la Società) per la quale ha agito ed attestare che è garante ed obbligato solidale della medesima; tale dichiarazione dovrà essere resa mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata e con modalità conformi a quanto disposto dall'art. 1402 del Codice Civile. Qualora l'offerente per persona da nominare non renda la dichiarazione nei termini e nei modi

prescritti ovvero dichiari persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata ovvero la persona dichiarata non accetti l'aggiudicazione, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti come vero ed unico aggiudicatario. In ogni caso l'offerente per persona da nominare sarà sempre garante solidale della medesima anche dopo che questa abbia accettato la nomina; ugualmente il deposito cauzionale eseguito dall'aggiudicatario rimarrà vincolato anche dopo l'accettazione della nomina e fino alla stipula del contratto di compravendita.
Qualora le offerte siano presentate a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA

Il plico contenente l'offerta dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo sito in Via Umberto I°, n. 103 CAP 55022 Bagni di Lucca, **entro le ore 12,00 del giorno 16/12/2024.**
Le offerte oltre che consegnate a mano possono essere inviate anche tramite servizio postale (raccomandata con ricevuta di ritorno) o altre forme analoghe.
Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi causa lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile. Pertanto, **le offerte che pervenissero oltre il temine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenute valide**. Farà fede il timbro di arrivo apposto sul plico dall'addetto dell'ufficio protocollo.
Le offerte inviate o presentate non possono essere più ritirate dopo l'apertura dell'asta.
Non saranno, inoltre, ritenute valide offerte aggiuntive o sostitutive di offerte precedenti.

AGGIUDICAZIONE - STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

L'ammissione e la valutazione delle offerte è demandata a una Commissione nominata dal Comune concedente. I lavori della Commissione aggiudicatrice avranno luogo il 13/01/2025 alle ore 10,00 nella sede Comunale di Via Umberto I° 103 in seduta pubblica.
La Commissione di gara nel giorno fissato per l'apertura dei plichi, procederà, nell'ordine a:
- Verificare l'integrità e la regolarità formale dei plichi pervenuti;
- Aprire i plichi medesimi e controllare all'interno di ciascuno la presenza delle buste:
_ busta "A – Documentazione amministrativa"
_ busta "B – Offerta economica"
- Aprire la busta "A – Documentazione amministrativa" e verificare la completezza e la correttezza formale della documentazione;
- Verificare che non sussistano per alcuno dei concorrenti cause di esclusione dalla procedura, in presenza di cause di esclusione i concorrenti saranno esclusi senza ulteriore preavviso;
- Aprire la busta "B – Offerta economica";
- Redigere la graduatoria finale dei concorrenti che avranno formulato l'offerta più alta rispetto al prezzo a base d'asta. Nel caso di parità d'offerta si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.
Alle sedute pubbliche sono ammessi a presenziare i soggetti partecipanti o i legali rappresentanti, ovvero soggetti muniti di idonea delega loro conferita dagli stessi legali rappresentanti. E' ammesso un solo delegato per ciascun soggetto concorrente.
Il Comune di Bagni di Lucca si riserva, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di revocare o annullare in ogni fase della gara il presente Bando, o di non procedere all'apertura delle buste ovvero

di non procedere all'aggiudicazione e di conseguenza, non dare luogo a contratto senza che i concorrenti abbiano niente a pretendere ad alcun titolo per il fatto di aver presentato offerta.
Il Comune di Bagni di Lucca si riserva la facoltà di aggiudicare la gara anche in presenza di una sola offerta valida.
Ad asta ultimata sarà comunicato al vincitore l'avvenuta aggiudicazione provvisoria e verranno restituiti ai non aggiudicatari i depositi cauzionali, tranne che al concorrente la cui offerta segue immediatamente quella del migliore offerente (la cauzione a quest'ultimo verrà restituita contestualmente al provvedimento di aggiudicazione definitiva e comunque entro un termine non superiore a 30 giorni dalla stessa).
Il deposito cauzionale dell'aggiudicatario sarà trattenuto fino alla stipula del contratto, che dovrà avvenire a cura del notaio nominato dall'aggiudicatario stesso entro il termine di giorni 20 dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva, considerato essenziale nell'interesse del Comune.
L'aggiudicazione definitiva sarà possibile ed avverrà solo dopo l'ottenimento del parere favorevole del Ministero competente sulla richiesta di autorizzazione all'alienazione ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs. 42/04, già inoltrata dal Comune di Bagni di Lucca. Nulla potrà essere richiesto al Comune a titolo risarcitorio in caso di mancata autorizzazione alla alienazione del complesso.
Nell'ipotesi di rinuncia ovvero di mancato rispetto dei termini previsti per la stipula da parte dell'assegnatario vincitore della gara, il deposito cauzionale sarà trattenuto dall'Amministrazione a titolo di penale.
Nel caso di decadenza dell'aggiudicatario il Comune ha la facoltà di procedere ad una nuova aggiudicazione sulla base della graduatoria degli offerenti.
L'offerta presentata è vincolante per un periodo di giorni 180 dalla data di svolgimento della gara.
L'offerta ha natura di proposta irrevocabile ed è immediatamente vincolante per l'offerente, mentre l'accettazione del Comune consegue solo all'aggiudicazione definitiva, che avverrà tramite determinazione del responsabile dell'area tecnica entro il termine massimo di giorni 180 dalla data di svolgimento della gara (tenuto conto dei tempi per il frazionamento e per la successiva autorizzazione all'alienazione) e che sarà notificata tramite raccomandata.
Al momento della stipula del contratto definitivo, l'aggiudicatario: *i*) dovrà pagare il prezzo di aggiudicazione mediante consegna del relativo importo al notaio rogante, il quale provvederà all'immediato versamento sul conto corrente dedicato a lui intestato; *ii*) dovrà conferire al medesimo notaio mandato irrevocabile a disporre lo svincolo dell'importo depositato a favore del Comune di Bagni di Lucca al momento in cui, verificato il mancato esercizio della prelazione ai sensi dell'art. 60 ss. D. Lgs. n. 42/2004, procederà alla stipula dell'atto di avveramento di condizione che determinerà la definitiva efficacia del contratto.
L'acquirente non potrà entrare nel possesso materiale dei beni acquistati prima dell'avvenuta stipulazione dell'atto di avveramento di condizione che determinerà la definitiva efficacia del contratto. L'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi dell'amministrazione rispetto all'immobile.
Nel caso in cui l'aggiudicatario non ottemperasse, entro il termine fissato, al versamento del saldo del prezzo dovuto, il Comune avrà diritto al pagamento, a titolo di penale, di un importo pari al doppio del deposito cauzionale.
Per quanto non previsto nelle norme sopra indicate avranno valore a tutti gli effetti le disposizioni contenute nel regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili e nel regolamento per l'esecuzione della legge sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità dello Stato approvato con R.D. 23.05.1924 n. 827 e sue modificazioni.

Ai sensi dell'art.1471 del Codice Civile e del Decreto Legislativo n.267/2000 art.77, comma 2°, è vietata la partecipazione all'asta pubblica, sia direttamente che per interposta persona, da parte dei pubblici Amministratori comunali.

NORME FINALI

Il presente bando può essere consultato sul sito Internet **www.comunebagnidilucca.it**
Inoltre tutta la documentazione inerente al bando è visibile presso l'indirizzo di seguito indicato, dove è possibile anche concordare telefonicamente l'orario di effettuazione del sopralluogo obbligatorio al complesso interessato:
-Ufficio Patrimonio negli orari d'apertura al pubblico nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13.00 martedì e giovedì dalle ore 15,00 alle ore 18,00 (tel. 0583 809952 - 809963) .
-Ufficio Edilizia Privata negli stessi orari d'apertura al pubblico (tel. 0583 809909 - 809958).
Il presente avviso d'asta è pubblicato on line all'albo pretorio del Comune di Bagni di Lucca, dei Comuni limitrofi, per estratto sul BURT e per intero sul sito internet del Comune di Bagni di Lucca www.comunebagnidilucca.it., fatta salva l'eventuale pubblicazione su giornali, TV locali o su altri portali web ritenuti d'interesse.
Il Responsabile procedimento è l'Ing. Alessandro Meschi – 0583/809905 – dat@comunebagnidilucca.it

TRATTAMENTO DEI DATI

Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 si informa che i dati personali dei partecipanti all'asta saranno oggetto di trattamento con o senza l'ausilio di mezzi elettronici ed esclusivamente nell'ambito del procedimento d'asta. Titolare del trattamento è l'Amministrazione Comunale di Bagni di Lucca.
Gli allegati sotto le lettere "A", e "B" al presente bando, ne fanno parte sostanziale ed integrante, ad ogni effetto di legge.

Bagni di Lucca,

IL RESPONSABILE AREA TECNICA
(Ing. Alessandro Meschi)

Modello allegato "A"

DOCUMENTAZIONE

OGGETTO: NUOVO AVVISO PUBBLICO PER LA VENDITA DELL'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE DI VILLA FIORI, DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI BAGNI DI LUCCA

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO REDATTA AI SENSI DEL D.P.R. N. 445/2000 (di cui al punto 1 LETTERA B delle modalità di partecipazione del bando d'asta)

Il/La sottoscritto/a _____nato/a a _____ prov. _____

il _____residente a _____

c.a.p. _____ città _____C.F. _____

in nome proprio

oppure

in qualità di: (barrare la casella che interessa)

 Legale rappresentante

 per persona che si riserva di nominare ai sensi dell'art. 81 del R.D. 827/1924

 Altro (da specificare es: procura speciale)……..

.....……..…….

della Ditta _____con sede in _____ via _____ n._____ c.a.p. _____

P. IVA _____tel. _____ fax._____

ai sensi degli artt. 75 e 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, consapevole che la dichiarazione mendace è punita ai sensi del Codice Penale e delle leggi speciali in materia, ai fini della partecipazione alla nuova asta pubblica indicata in oggetto

DICHIARA

a) di conoscere e accettare incondizionatamente le prescrizioni dell'Avviso d'asta in oggetto;

b) di impegnarsi alla stipula del contratto a cura di notaio da me nominato entro il termine di giorni 20 dalla avvenuta comunicazione di aggiudicazione definitiva del bene;

c) di non essere in taluna delle condizioni previste dalla normativa vigente che determinano l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;

d) di avere preso visione dell'immobile (esternamente) oggetto della partecipazione all'asta, della destinazione urbanistica , delle norme Urbanistiche vigenti e Piano Operativo e di accettare il medesimo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura e con tutti i diritti, azioni ed obblighi spettanti alla proprietaria Amministrazione;

e) Di non avere debiti insoluti verso il Comune di Bagni di Lucca .

f) L'inesistenza di procedimenti o provvedimenti impeditivi di cui alla legge antimafia 3 maggio 1965 n. 575 e s.m.i.

- SE PERSONA FISICA

g) di essere/non essere coniugato *(barrare la dicitura non corrispondente allo stato del dichiarante)* se coniugato: regime patrimoniale prescelto: _____

h) di non avere riportato a proprio carico condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre, di non trovarsi in stato di interdizione, inabilitazione, o fallimento, e di non avere in corso a proprio carico procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati.

i) di non avere procedimenti penali in corso.

- SE PERSONA GIURIDICA

l) che la Ditta risulta iscritta nel Registro delle Imprese della Camera di Commercio di_____

- numero di iscrizione_____ data di iscrizione_____

- durata della Ditta / data termine_____

- forma giuridica della Ditta concorrente_____

(dichiarazione sostituibile dalla presentazione del certificato della CCIAA)

m) che la Ditta rappresentata non è stata dichiarata fallita, non ha subito procedure di concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa, nel periodo dei 5 anni antecedenti alla data odierna e non sono a tutt'oggi in corso procedure per la dichiarazione di taluno di tali stati;

(dichiarazione sostituibile dalla presentazione del certificato della CCIAA)

n) che non sono in corso procedimenti ai sensi del Codice Penale.

SI RICHIEDE CHE OGNI COMUNICAZIONE VENGA EFFETTUATA AL SEGUENTE INDIRIZZO:

SIG./DITTA_____VIA_____n_____

C.A.P._____CITTA'_____TEL_____FAX_____

Indirizzo e-mail_____

Luogo e Data _____ Firma leggibile del dichiarante

_____

Si allega alla presente dichiarazione:

Copia fotostatica di un documento di identità del dichiarante in corso di validità

Certificato del registro delle Imprese, CCIAA (solo in caso di mancata dichiarazione)

Copia procura speciale a contrarre

Ricevuta deposito cauzionale o fideiussione bancaria o assicurativa

Marca da bollo € 16,00

Modello allegato sub. "B"

OFFERTA ECONOMICA

Al Sig. Sindaco del Comune di
Bagni di Lucca

OGGETTO: NUOVO AVVISO PUBBLICO PER LA VENDITA DELL'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE DI VILLA FIORI, DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI BAGNI DI LUCCA

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO REDATTA AI SENSI DEL D.P.R. N. 445/2000 (di cui al punto 2 delle modalità di partecipazione del bando d'asta)

Il sottoscritto_____nato a _____il _____

con riferimento al Nuovo Avviso Pubblico per la venditadell'intero complesso immobiliare di Villa Fiori sito in Bagni di Lucca, frazione di Ponte a Serraglio, Via Serraglia

DICHIARA

Di aver preso visione del Bando di gara nonché di aver eseguito il sopralluogo obbligatorio, di aver preso visione dell'immobile (dall'esterno), degli atti relativi alla destinazione urbanistica, e di accettarlo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e di offrire per acquistarlo l' importo a corpo di

Euro _____ (in cifre) Euro _____ (in lettere)

Firma leggibile del dichiarante

_____

AVVERTENZE

Questa offerta economica deve essere chiusa da sola in apposita busta, debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, nella quale non devono essere inseriti altri documenti.

La busta deve riportare il nominativo dell'offerente e arrecare all'esterno la dicitura "**OFFERTA ECONOMICA**".

Tale busta sarà quindi inclusa nel plico contenente tutti i prescritti documenti.