



Libero Consorzio Comunale di Enna

(L.R. n° 15/2015)

già **Provincia Regionale di Enna**

C.F. 80000810863 – Tel. 0935.521111

PEC: protocollo@pec.provincia.enna.it

SETTORE III “Territorio – Pianificazione – Ambiente – Lavori Pubblici”

e-mail: terzosettore@provincia.enna.it

Dirigente Ing. Giuseppe Grasso

Tel. 0935 521213/390 - e-mail: terzosettore@provincia.enna.it

Servizio 4

Edilizia Patrimoniale e Sicurezza luoghi di lavoro

Alienazioni, Beni Patrimoniali Monumentali e Archeologici

Responsabile del Procedimento Arch. Paolo Vaccaro

Tel. 0935 521613 – e-mail: patrimonioimmobiliare@provincia.enna.it

Bando d’Asta pubblica

Esperimento quarta gara

ALIENAZIONE DELLA SEGUENTE UNITA’ IMMOBILIARE:

Il compendio immobiliare è composto dai seguenti plessi edilizi:

- PLESSO A: “Rettorato”, con ingresso da Via Salvatore Ingrà – Enna (EN).
Distinto catastalmente al NCEU del Comune di Enna al Foglio 77, particelle n° 1059 sub. 5 e sub 6;
Aree esterne: risultano catastate al foglio n° 77 particelle nn° 950, 1055, 1056, 1057, 1058;
- PLESSO B: “Psicologia”, con ingresso da Via Salvatore Mazza n° 12 - Enna (EN).
Distinto catastalmente al NCEU del Comune di Enna al Foglio 77, particelle 1060 sub. 1, 2 e 3;
- PLESSO B: “Ingegneria”, con ingresso da Via delle Olimpiadi n° 1 - Enna (EN).
Distinto catastalmente al NCEU del Comune di Enna al Foglio 77, particelle 1062 sub1, 2 e 3;
Aree esterne: risultano catastate al foglio n° 77 particella n° 1049;

Prezzo complessivo a base di gara: Euro 14.935.677,99 oltre a IVA se e in quanto dovuta.

MODALITA’ DI AGGIUDICAZIONE:

L’asta, ad unico e definitivo incanto, si svolgerà con il metodo previsto e disciplinato dall’articolo 73, lettera c) e dell’articolo 76, del Regio Decreto 23 maggio 1924, n.827 mediante il criterio di aggiudicazione alla migliore ‘offerta segreta’ espressa in aumento rispetto al valore posto a base d’asta di gara.

ENTE ALIENANTE:

Libero Consorzio Comunale di Enna

Piazza Giuseppe Garibaldi n. 4

94100 – Enna (EN)

Telefono. 0935 – 520111

3° Settore - 4° Servizio **“Edilizia Patrimoniale e Sicurezza luoghi di lavoro Alienazioni, Beni Patrimoniali Monumentali e Archeologici” – Piazza G. Garibaldi, 2 – 94100 Enna (EN).**

Indirizzo PEC: protocollo@pec.provincia.enna.it

Responsabile del Procedimento: Arch. Paolo Vaccaro

IL DIRIGENTE DEL 3° SETTORE

Premesso

che con Determinazione Dirigenziale III Settore n. 1039 del 23/06/2020 è stato approvato il bando integrale di asta pubblica per il terzo esperimento di gara relativa alla vendita del compendio immobiliare, di proprietà di questo Libero Consorzio Comunale di Enna, denominato “Cittadella degli Studi” di Enna”;
che con Determinazione Dirigenziale III Settore n° 1857 del 12/11/2020 è stato approvato il Verbale di Asta Pubblica n° 1 del 14/09/2020, dando atto che, a seguito la pubblicazione del relativo bando di gara, la terza seduta di gara è andata deserta;

che il Commissario Straordinario, su richiesta del Responsabile del Procedimento, in data 01/12/2020, in calce all'atto di indirizzo di cui alla nota prot. n° 18800 del 30/11/2020, agli atti, ha ribadito ... *“la volontà di procedere al IV incanto, con la percentuale di ribasso valutato da codesto organo tecnico; percentuale che ha due presupposti reali ed esattamente quantificati.”* Ed essendo che i richiamati due presupposti reali, del punto 2), della citata nota prot. n. 18800/2020, così recitano: ... 2) *in riferimento a quanto asserito ai punti b) e c) al suddetto prezzo di € 16.837.560,00, potrebbe applicare una ulteriore riduzione di €. 1.901.882,01 pari alla somma degli interessi 1.068.240,54) e delle imposte IMU e TASI (€. 833.641,47), che conduce ad un possibile nuovo prezzo, da porre a base d'asta, e cioè: €. 16.837.560,00 - €. 1.901.882,01 = € 14.935.677,99.*

Dato Atto che, per le motivazioni sopra esposte, il prezzo per l'alienazione del compendio immobiliare in oggetto da porre a base, per l'indizione del quarto esperimento di gara, è di € 14.935.677,99;

In esecuzione a quanto sopra premesso, ai sensi del vigente Regolamento per le alienazione che all'art. 12 ultimo comma dice: *“nel caso di completa assenza di interesse, può rideterminare il prezzo in ribasso con idonea motivazione prima di procedere all'indizione di un nuovo esperimento o valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione.”* ... quindi si procede con l'esperimento della quarta gara per la l'alienazione a mezzo asta pubblica dell'immobile di proprietà del Libero Consorzio Comunale di Enna denominato “Cittadella degli Studi”, come sopra identificato.

RENDE NOTO

che il giorno **13 /01/2021 alle ore 10.00** presso la sala consiliare del Palazzo della Provincia sito in Piazza Giuseppe Garibaldi n. 4 - 94100 – Enna (EN), avrà luogo l'asta pubblica di cui al presente bando per la vendita al miglior offerente dell'immobile denominato “Cittadella degli Studi”.

Quanti fossero interessati all'acquisto possono presentare domanda con le modalità di seguito riportate.

1. Oggetto

Il Libero Consorzio Comunale di Enna procederà alla vendita, mediante Asta pubblica, del complesso immobiliare denominato “Cittadella degli Studi”, composto come di seguito:

COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO “CITTADELLA DEGLI STUDI”			
N. Ord.	Destinazione	Plesso	Ubicazione
1)	Sede della UNI-KORE di Enna	A - Rettorato	Via Salvatore Ingrà 94100 - Enna
		B - Psicologia	Via Salvatore Mazza n° 12 94100 - Enna
		B - Ingegneria	Via delle Olimpiadi n° 1 94100 - Enna
2)	Parcheggi e aree esterne	A e B	di pertinenza dei Plessi

che nel seguito del presente avviso viene denominato semplicemente “immobile”.

1.1. Titolo utilizzo dell'immobile

L'immobile, di proprietà di questo L.C.C. di Enna, oggi risulta nella disponibilità dell'Università Kore di Enna per come di seguito descritto:

- a) che con contratto di comodato d'uso gratuito del 13/06/2008 registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Enna il 16/06/2008 al n° 1214 serie 3[^], l'immobile di che trattasi, comprendente i lotti A e B, è stato concesso dall'allora Amministrazione provinciale, per la durata di 20 (venti) anni al C.E.U. (Consorzio Ennese Universitario), con scadenza il 12/06/2028;
- b) che, con convenzione del 25/07/2008, l'immobile di che trattasi è stato posto dal C.E.U. nella disponibilità dell'Università degli Studi KORE di Enna per la stessa durata di anni 20;
- c) che ad oggi l'Università agli Studi di Enna KORE, ha diritto a permanere nell'immobile, fino a conclusione del contratto, in virtù della sentenza passata in giudicato n° 330/2018 depositata alla Cancelleria del Tribunale di Enna in data 12/07/2018;

2. Prezzo a base d'asta

L'immobile verrà venduto a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il prezzo originario di vendita posto a base d'asta per il primo esperimento (€ 23.385.000,00), è stato valutato dalla Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Enna, come da stima del probabile valore di mercato trasmessa con nota prot. 1432 del 20/04/2015; detto valore, per le motivazioni dette in premessa, è stato rideterminato in € 14.935.677,99, diconsì: (euro-quattordicimilioninovecentotretacinqueseicentoseptantasettemila/99);

3. Descrizione e consistenza dell'immobile

L'Immobile si trova nell'area urbana semi periferica di Enna Bassa.

Per la descrizione analitica dell'immobile e delle sue caratteristiche si rinvia all'allegato documento di stima che fa parte integrante del presente avviso di gara.

3.1.

4. Procedura di aggiudicazione

L'asta, ad unico e definitivo incanto, si svolgerà con il metodo previsto e disciplinato dall'articolo 73, lettera c) e all'articolo 76, del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827 mediante il criterio di aggiudicazione alla migliore "offerta segreta" espressa in aumento rispetto al valore posto a base d'asta di gara (indicato all'articolo 2).

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, alla pari o in aumento, ai sensi dell'articolo 65 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827. L'asta, pertanto, sarà dichiarata deserta qualora non venga espressa almeno un'offerta valida.

Qualora due o più partecipanti abbiano presentato la stessa offerta, parimenti accettabile, si procederà - seduta stante - al rilancio delle offerte da parte dei concorrenti mediante asta aperta.

5. Condizioni

5.1 Il sopralluogo per visionare l'immobile oggetto della vendita, potrà essere effettuato previo appuntamento. A tal fine è necessario inviare una richiesta scritta, a firma dell'interessato/legale rappresentante, via posta elettronica al seguente indirizzo: protocollo@pec.provincia.enna.it; ovvero contattando il Responsabile del Procedimento al numero 0935 521613;

La richiesta di appuntamento per sopralluogo dovrà pervenire entro le ore 12:00 del giorno **12/01/2021**.

La richiesta di sopralluogo dovrà indicare: a) i dati del soggetto richiedente; b) il recapito telefonico e l'indirizzo di posta elettronica.

5.2 l'immobile sarà ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, con i relativi pesi ed oneri, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti che non apparenti; l'immobile, dato in comodato ad uso gratuito, attualmente è sede dell'Università UNI-KORE di Enna,

5.3 il valore dell'immobile è stato determinato al solo scopo della formazione del prezzo a base d'asta, sollevando l'Amministrazione alienante dal fornire garanzia su ogni possibilità di utilizzo e sul futuro valore dell'immobile ceduto;

5.4 all'atto della stipula del contratto di compravendita dovrà essere versata la somma offerta per l'immobile, al netto dell'importo di cui alla cauzione provvisoria di cui all'articolo 6;

5.5 le spese contrattuali, comprese quelle accessorie per imposte, bolli, etc., saranno interamente poste a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate all'atto della stipula del relativo contratto; l'importo esatto e le modalità di versamento saranno formalizzati all'aggiudicatario in occasione della comunicazione della data fissata per la stipula del contratto;

5.6 la disponibilità dell'immobile avverrà alla stipula del contratto di compravendita che dovrà avvenire presumibilmente entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva, salvo quanto diversamente concordato tra le parti;

- 5.7 dalla data del rogito si trasferiranno all'aggiudicatario le imposte, tasse ed oneri di ogni specie relative all'immobile;
- 5.8 l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dell'immobile; la presentazione di un'offerta implica esplicita accettazione della situazione giuridica, edilizia ed urbanistica in essere in relazione all'immobile per cui viene presentata l'offerta, ed esplicita assunzione di tutti gli eventuali oneri e rischi.

6. Cauzione provvisoria

La cauzione provvisoria è pari al **10%** dell'importo complessivo a base d'asta ovvero € 1.493.567,80 (Euro – unmilionequattrocentonovantatrecinquecentosessantasette/80) e dovrà essere presentata secondo le modalità indicate all'articolo 7.

7. Termini e modalità di presentazione delle domande

- 7.1 Il plico contenente l'offerta e tutti i documenti dovrà pervenire: a mano al Protocollo del Libero Consorzio Comunale di Enna negli orari di ufficio, sito in Piazza Giuseppe Garibaldi 2; oppure a mezzo raccomandata del servizio postale o mediante agenzia di recapito autorizzata;
- 7.2 L'offerta e tutti i documenti di seguito elencati dovranno pervenire, pena l'esclusione dalla gara, entro e non oltre le ore **09 :00 di giorno 13 /01/2021** presso i recapiti sopraindicati. Oltre detto termine non sarà valida nessuna altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva ad altra precedente. Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo, non dovesse giungere a destinazione in tempo utile.
- 7.3 Il plico, contenente la documentazione di seguito elencata, controfirmato con almeno due firme interessanti i lembi di chiusura, dovrà essere chiuso e sigillato con impresso il timbro o le iniziali del concorrente e dovrà recare l'indicazione:

"OFFERTA PER LA QUARTA ASTA PUBBLICA ALIENAZIONE IMMOBILE "CITTADELLA DEGLI STUDI DI ENNA".

- 7.4 Nel plico dovranno essere incluse le seguenti BUSTE, a loro volta sigillate e controfirmate, riportanti all'esterno, rispettivamente, la dicitura:

BUSTA A - DOCUMENTAZIONE

BUSTA B - OFFERTA ECONOMICA

7.4.1 La BUSTA A - DOCUMENTAZIONE dovrà contenere:

- 1) l'istanza di ammissione alla gara, redatta secondo il modulo di cui all'allegato A), debitamente sottoscritta dal concorrente, alla quale deve essere allegata, a pena di esclusione, copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, contenente le seguenti dichiarazioni (successivamente verificabili da questo Ente e rese ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 e nella piena consapevolezza delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del citato D.P.R., per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci):
 - le generalità dell'offerente (nome, cognome, data e luogo nascita, codice fiscale, se trattasi di persona fisica; denominazione, ragione sociale, sede legale, partita IVA. e generalità del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza se trattasi di società commerciale);
 - di essere in possesso dei requisiti di ordine generale di cui al comma 1 e al comma 2 dell'art. 80 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i., da riportare in apposita dichiarazione;
 - che a carico dell'offerente (o nel caso di società o altri Enti a carico del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza) non sono state pronunciate condanne con sentenze passate in giudicato per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione e l'inesistenza di cause ostative di cui al Libro I, Titolo I, Capo II del D.Lgs.159/2011 comportante gli effetti di cui all'art. 67 dello stesso Decreto;
 - l'insussistenza dello stato di interdizione o inabilitazione e che a proprio carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;
 - che l'offerente non si trova in stato di liquidazione o di fallimento e che non ha presentato domanda di concordato preventivo e che tali procedure non si sono verificate nel quinquennio antecedente la gara;
 - che l'offerente ha preso visione dei luoghi oggetto di alienazione ed ha preso cognizione dello stato di fatto e di diritto dell'immobile;

- 2) la dichiarazione di almeno un Istituto di credito attestante la capacità economica e finanziaria del concorrente;
- 3) la cauzione provvisoria pari al **10%** dell'importo a base d'asta, da versarsi tramite bonifico bancario presso la tesoreria provinciale (Banca Intesa-Sanpaolo, Agenzia di Enna, IBAN IT80N036916801100000046323, indicando nella causale:

“Procedura per alienazione immobiliare “CITTÀDELLA DEGLI STUDI DI ENNA” = € 1.493.567,80 (Euro – unmilionequattrocentonovantatrecinquecentosessantasette/80);

Il deposito potrà essere costituito anche mediante polizza fideiussoria bancaria o assicurativa rilasciata da Istituto Bancario o Assicurativo all'uopo autorizzato.

Nelle causali del versamento dovrà specificarsi che si tratta di cauzione per la partecipazione all'asta per la quale si concorre.

Ove il deposito sia costituito mediante fideiussione, la stessa dovrà prevedere espressamente a pena di esclusione:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944 C.C.;
- l'escussione a prima e semplice richiesta scritta del Libero Consorzio Comunale di Enna a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento;
- la rinuncia a l'eccezione di cui all'articolo 1957 del C.C.

Ai non aggiudicatari la somma verrà restituita dopo l'aggiudicazione definitiva da parte del Comune;

- 4) Espressione del consenso al trattamento dei dati personali (Allegato A);
- 5) la procura speciale in originale o in copia autenticata (solo nel caso in cui il concorrente partecipi alla gara a mezzo procuratore);

7.4.2 La BUSTA B — OFFERTA ECONOMICA dovrà contenere l'offerta economica, redatta in carta legale (marca da bollo da euro 16,00) e secondo il modulo di cui allegato B), riportante:

- a) le generalità, il codice fiscale, l'eventuale ragione sociale, il domicilio, il recapito e l'attività dell'offerente;
- b) la dichiarazione di aver preso cognizione e di accettare tutte le condizioni di vendita riportate nel bando di asta pubblica;
- c) l'indicazione tanto in cifre che in lettere del prezzo, espresso in euro, in aumento rispetto al prezzo a base d'asta fissato dall'Amministrazione Comunale;
- f) la data e la firma dell'offerente.

All'offerta economica dovrà essere allegata, a pena di esclusione, copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

8. Svolgimento dell'asta

L'apertura delle offerte avverrà in seduta pubblica il giorno **13/01/2021** a partire dalle ore 10:00 presso la sede del Libero Consorzio Comunale di Enna, sito in Piazza Giuseppe Garibaldi 2;

in quella sede si procederà alla formazione della graduatoria delle offerte stesse ed alla proclamazione dell'aggiudicatario provvisorio.

Le operazioni di gara saranno svolte per mezzo di apposita Commissione di gara.

Il verbale di gara ha valore provvisorio, essendo subordinata la stipula dell'atto di alienazione al provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte dell'Ente, previa verifica dei requisiti di partecipazione da comprovare a cura dell'aggiudicatario.

Potranno partecipare alle operazioni di gara esclusivamente i soggetti che hanno presentato la domanda di ammissione all'asta pubblica.

9. stipulazione contratto:

La stipulazione del contratto di compravendita avrà luogo mediante atto pubblico entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva. Il contratto sarà assoggettato alle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

In caso di mancata stipulazione del contratto entro la data sopra indicata, per causa imputabile all'aggiudicatario, l'Ente, ferma restando ogni possibile richiesta di risarcimento del danno, tratterà senza alcuna formalità la cauzione provvisoria del primo classificato, che si intenderà decaduto dall'aggiudicazione. In tale caso il Libero Consorzio Comunale di Enna potrà, a suo insindacabile giudizio, indire una nuova gara alle stesse condizioni della precedente, ovvero aggiudicare l'immobile all'eventuale soggetto che abbia presentato la seconda migliore offerta.

Il Libero Consorzio Comunale di Enna si riserva, comunque, in ogni momento della procedura e fino alla stipula del contratto - per motivate ragioni - la facoltà di sospendere e/o non dare ulteriore corso agli atti della procedura di gara e all'aggiudicazione, senza che gli offerenti o l'aggiudicatario possano avanzare alcuna pretesa, fermo restando l'obbligo alla restituzione delle Cauzioni conformemente a quanto disposto

nel presente Bando.

Gli offerenti non potranno altresì avanzare alcuna pretesa nei confronti del Libero Consorzio Comunale di Enna per mancato guadagno e/o per costi sostenuti per la presentazione dell'Offerta.

10. Altro

La mancata osservanza anche di una sola delle condizioni e prescrizioni su riportate o la mancata presentazione anche di uno solo dei documenti richiesti, comporterà l'esclusione del concorrente dalla gara.

L'Amministrazione provinciale si riserva di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Non saranno ammesse offerte in diminuzione sui valori a base d'asta.

Per prendere visione dell'immobile oggetto della presente procedura, i richiedenti potranno contattare il Responsabile del Procedimento, arch. Paolo Vaccaro, per concordare data ed orario del sopralluogo.

Il presente bando con i suoi allegati possono essere consultati e sono disponibili sul sito istituzionale del Libero Consorzio Comunale di Enna www.provincia.enna.it sezione Gare e Appalti.

Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Bando:

A) Modello di istanza di ammissione alla gara - Allegato A;

B) Modello offerta economica - Allegato B;

Responsabile del Procedimento: Arch. Paolo Vaccaro (telefono 0935 521613).

11- COSTI DI PUBBLICAZIONE, SPESE CONTRATTUALI E ONERI FISCALI

Le spese di pubblicazione, ai sensi dell'art. 216, comma 11 del D. Lgs 50/2016 e del D.M. 2 dicembre 2016 (GU 25.1.2017 n. 20), sono a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere rimborsate alla stazione appaltante entro il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione.

La stazione appaltante comunicherà all'aggiudicatario l'importo effettivo delle suddette spese, nonché le relative modalità di pagamento. Sono a carico dell'aggiudicatario anche tutte le spese contrattuali, gli oneri fiscali quali imposte e tasse - ivi comprese quelle di registro ove dovute - relative alla stipula del contratto.

12 - INFORMATIVA SULLA PRIVACY

Questo Libero Consorzio Comunale di Enna, esclusivamente per finalità istituzionali e per obbligo di legge e regolamento esegue svariati trattamenti di dati personali. La titolarità di questi trattamenti è dell'Amministrazione provinciale. Ogni singolo trattamento dei dati derivante dal presente bando di vendita dell'immobile in oggetto sarà eseguito sotto la responsabilità diretta di soggetti, a ciò appositamente designati a mente dell'art. 2 quaterdecies del Codice della Privacy italiano, come integrato dal D.lgs. 101/2018. Gli interessati possono rivolgersi per tutte le questioni relative al trattamento dei loro dati personali e all'esercizio dei loro diritti derivanti dalla normativa nazionale e comunitaria in materia di protezione dei dati personali all'amministrazione del Libero Consorzio Comunale di Enna.

Per ulteriori informazioni vedasi allegato B.

Enna li 03/12/2020

Il Responsabile del Servizio 4
f.to Arch. Paolo Vaccaro

Il Dirigente del Settore 3
Ing. Giuseppe Grasso