



Si precisa che ad oggi non è stato redatto il relativo Piano Particolareggiato.

La Start ha fatto redigere un Progetto di Massima per la realizzazione di un Complesso polivalente in detta area che viene consegnato all'aggiudicatario per un suo eventuale utilizzo.

## **C – DATE DI EFFETTUAZIONE DELLE ASTE**

L'asta verrà effettuata con le modalità indicate al successivo punto D nelle seguenti date:

- **Asta n° 1      23 gennaio 2017**
- **Asta n° 2      23 febbraio 2017**
- **Asta n° 3      23 marzo 2017**

L'asta n° 2 si effettuerà solo se l'asta n° 1 sarà stata dichiarata deserta.

L'asta n° 3 si effettuerà solo se le aste n° 1 e n° 2 saranno state dichiarate deserte.

**L'apertura delle offerte per ciascuna asta verrà effettuata alle ore 12.00 del giorno sopraindicato per ciascuna asta presso la sede della START S.p.A. in Ascoli Piceno, zona Marino del Tronto s.n.c.**

L'esito di ciascuna asta verrà indicato sul sito web aziendale a partire dal giorno successivo.

## **D - CRITERIO E MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE**

L'asta si svolgerà con le modalità di cui agli artt. 73, lettera c), e 76, del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 e ss.mm.ii. e cioè per mezzo di offerte segrete da confrontarsi col prezzo base indicato nel presente avviso. Il criterio di aggiudicazione è quello del miglior prezzo che dovrà essere pari o superiore al prezzo posto a base d'asta: l'aggiudicazione avrà luogo a favore del soggetto che avrà offerto il prezzo più elevato rispetto a quello a base d'asta.

- ✓ I beni immobili verranno aggiudicati anche in presenza di una sola offerta valida.
- ✓ In caso di discordanza tra il prezzo espresso in lettere e quello espresso in cifre sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per la Società, ai sensi del disposto dell'art. 72, comma 2. del R.D. n. 827/1924.
- ✓ L'asta sarà ad unico e definitivo incanto. Nell'ipotesi in cui ci siano offerte vincenti uguali, secondo quanto disposto dall'art. 77, comma I. del R.D. n. 827/1924, si procederà nella medesima seduta e qualora i relativi offerenti siano tutti presenti, mediante rilancio al rialzo dell'offerta. Tale esperimento di miglioria sarà effettuato con le seguenti modalità: il Presidente di Gara dà inizio all'esperimento di miglioria e gli offerenti possono effettuare i rilanci stabilendo che il minimo rialzo è pari ad € 15.000,00. Trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile viene aggiudicato all'ultimo offerente. Nell'ipotesi che trascorrono tre minuti dall'inizio dell'esperimento di miglioria senza che siano fatte nuove offerte si procederà a sorteggio tra le offerte uguali parimenti al caso previsto all'articolo 77, comma 2 del R.D. n. 827/1924, in cui anche uno solo degli offerenti non sia presente alla seduta pubblica.

## **E - PREZZO A BASE D'ASTA**

prezzo a base d'asta: € 3.250.000,00 (euro tremilioniduecentocinquantamila/00).

Il prezzo stabilito a base d'asta è stato determinato con perizia del geom. Angelo Crescenzi in data 7 luglio 2016.

deposito cauzionale: € 325.000,00 (euro trecentoventicinquemila/00).

I concorrenti che parteciperanno al presente avviso dovranno costituire, pena l'esclusione, il deposito cauzionale provvisorio infruttifero sopra indicato, corrispondente al 10% del prezzo a base d'asta, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti, in caso di aggiudicazione. Lo stesso potrà essere costituito tramite deposito in contanti (assegno circolare non trasferibile intestato alla START di Ascoli Piceno) o mediante bonifico intestato a START (IBAN IT 51E 03069 13507 100000002638). La documentazione costituente il deposito cauzionale dovrà, a pena di esclusione, essere allegata alla domanda di partecipazione alla gara.

Il deposito cauzionale sarà trattenuto solo per il concorrente collocato al primo posto nella graduatoria, a garanzia della stipula del contratto definitivo di compravendita. Ai non aggiudicatari la cauzione è svincolata entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione provvisoria.

Nell'evenienza che l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere il contratto di compravendita dell'immobile, il deposito cauzionale sarà incamerato dalla START, fatto salvo il diritto di quest'ultima, di agire per il risarcimento del maggior danno subito.

## **F - MODALITÀ DELLA VENDITA, OBBLIGAZIONI E GARANZIE**

Il deposito è venduto a corpo e non a misura, con rinuncia delle parti all'applicazione dell'art. 1538 c.c., nello stato di fatto, di manutenzione e di diritto, anche edilizio ed urbanistico, nel quale oggi si trovano, con fissi e infissi, e con ogni diritto, ragione, azione, accessione, pertinenza e servitù sia attiva che passiva di ogni genere e denominazione, così come spetta alla START venditrice, in forza dei suoi titoli e del suo possesso, nonché nella situazione urbanistico-amministrativa, edilizia, ecologico-ambientale, igienico-sanitaria, prevenzione infortuni, prevenzione incendi, manutentiva in cui si trova.

I beni immobili sono venduti con le specifiche ed esclusive garanzie prestate dal proprietario venditore che assistono la compravendita stessa, restando esclusa ogni altra garanzia di legge o convenzionale, espressa o implicita. Pertanto, nel contratto definitivo di compravendita dell'immobile che conterrà termini e condizioni riportati nel presente avviso, la START di Ascoli Piceno venditrice dichiarerà e garantirà quanto appresso:

- di avere la proprietà e disponibilità di quanto in vendita;
- l'alienabilità di quanto in vendita
- che i beni immobili sono liberi da pesi, censi, vincoli, privilegi anche di natura fiscale, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, diritti di prelazione legali o convenzionali e, in generale, diritti di terzi di natura sia reale che obbligatoria;
- che il venditore non ha stipulato altri contratti volti a garantire il godimento dell'immobile o di porzioni di esso;
- che per quanto nella propria migliore conoscenza, l'immobile è privo di vizi che ne potrebbero compromettere l'utilizzo, prestando le garanzie di cui agli artt. 1490 e 1497 c.c..

## **G - CONDIZIONI SOGGETTIVE DI PARTECIPAZIONE**

Possono partecipare alla presente asta, persone fisiche singole o associate, imprese individuali, società commerciali, società cooperative, associazioni, fondazioni, consorzi e raggruppamenti di imprese, anche temporanei, costituiti e costituendi.

Non è consentito ad un medesimo soggetto partecipare all'asta presentando più domande di ammissione come singolo e come concorrente in una delle forme associative di cui sopra, ovvero trovarsi, rispetto ad un altro soggetto concorrente all'asta, in una situazione di controllo di cui all'art. 2359 del codice civile o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale, a pena di esclusione di tutte le domande presentate.

Per poter partecipare all'asta, l'offerente dovrà rendere tutte le dichiarazioni previste negli schemi di Domanda di partecipazione allegati al presente avviso, distinguendo, rispettivamente, per ditta individuale (Mod. B1), per società commerciali (Mod. B2) e persona fisica (Mod. B3).

## **OFFERENTI PLURIMI E OFFERTE PER CONTO TERZI**

- Sono ammesse offerte presentate congiuntamente da più soggetti riuniti, a condizione che per ciascuno di essi ricorrano le condizioni soggettive di cui allo schema di Domanda di Partecipazione, e siano presentate le relative dichiarazioni sostitutive; in tale caso detti soggetti dovranno sottoscrivere l'offerta unitariamente ferma restando la loro responsabilità in solido nei confronti della START di Ascoli Piceno e delle obbligazioni conseguenti la presente procedura, fino al formale trasferimento dell'immobile che avverrà in modo indiviso a favore degli aggiudicatari.
- Le offerte possono essere presentate anche da procuratori, purché accompagnate dalla relativa procura speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata da Notaio.
- Sono ammesse offerte per persona da nominare con la clausola prevista dall'art. 81 del RD 827/1924.

## H - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

I concorrenti dovranno presentare un **PLICO chiuso** con ceralacca o altro metodo idoneo a garantire la segretezza, controfirmato sui lembi di chiusura, con la seguente dicitura "**NON APRIRE - ASTA PUBBLICA DEL .....** (indicare il giorno di effettuazione dell'asta) **PER LA VENDITA DELL'EX DEPOSITO START SITO IN ASCOLI PICENO VIALE INDIPENDENZA, 36**", il tutto a pena di esclusione. Il plico dovrà inoltre riportare l'indicazione del mittente ed il relativo indirizzo. Il plico dovrà contenere due buste:

1) **BUSTA n. 1**, chiusa con 1a dicitura "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" contenente la seguente documentazione:

- DOMANDA DI PARTECIPAZIONE redatta in lingua italiana e sottoscritta, pena l'esclusione, con firma non autenticata, secondo lo schema allegato al presente avviso, distinguendo, rispettivamente, per ditta individuale (Mod. B1), per società commerciali (Mod. B2) e persona fisica (Mod. B3).
- Documentazione costituente il deposito cauzionale.
- Fotocopia del documento di identità del sottoscrittore della domanda.

2) **BUSTA n. 2**, con la dicitura "OFFERTA ECONOMICA", chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura. La busta dovrà contenere l'offerta economica compilata utilizzando lo schema allegato (Mod. C) e munita di apposita marca da bollo da € 16,00.

L'offerta economica dovrà indicare - in cifre ed in lettere - il prezzo di acquisto offerto, essere datata e sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante. E' nulla l'offerta priva di sottoscrizione. Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente. In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per la START di Ascoli Piceno.

La busta grande costituente il plico e la busta n. 2 contenente l'offerta economica, devono essere sigillate con ceralacca, o con altro mezzo idoneo a garantirne la segretezza e l'integrità, controfirmate sui lembi di chiusura.

### Termine di presentazione del plico:

Il plico dovrà pervenire al seguente indirizzo: START – UFFICIO PROTOCOLLO – Zona Marino del Tronto s.n.c. – 63100 ASCOLI PICENO a pena di esclusione, **entro e non oltre le ore 10,00 del giorno indicato per l'espletamento dell'asta**. Il plico potrà essere consegnato tramite il servizio postale con raccomandata a.r. o posta celere o mediante consegna a mano direttamente all'Ufficio Protocollo; in ogni caso il limite massimo, ai fini della presentazione, è quello sopraindicato, non assumendosi la START alcuna responsabilità in merito a ritardi non imputabili ad un suo comportamento colposo o doloso. Farà fede il timbro della data di ricevimento e l'orario posto dall'Ufficio suddetto della START all'atto del ricevimento. I plichi, con qualsiasi mezzo pervenuti, presentati successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenuti validi ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all'asta. Non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.

## I – MODALITÀ DI GARA

Il RUP, il giorno fissato per l'apertura delle offerte, procederà:

- a) A verificare la correttezza formale dei plichi presentati e, in caso negativo, ad escludere il concorrente dall'asta;
- b) All'apertura della busta "Documentazione Amministrativa" verificando che gli offerenti abbiano prodotto tutta la documentazione richiesta dal presente bando;
- c) All'apertura della busta "Offerta Economica" dei soggetti non esclusi dall'asta, redigendo la graduatoria delle offerte presentate;
- d) A procedere, in caso di offerte vincenti identiche, alla procedura prevista dal precedente art. D;
- e) A dichiarare l'aggiudicazione provvisoria all'offerente che abbia offerto l'importo più alto rispetto a quello posto a base d'asta

L'aggiudicazione definitiva è condizionata alle verifiche prescritte dalla legge da parte della Start.

## **L - SOPRALLUOGO E PRESA VISIONE DELLA DOCUMENTAZIONE**

I concorrenti possono richiedere l'effettuazione di un sopralluogo presso l'immobile oggetto del presente avviso, al fine di prendere visione delle caratteristiche dello stesso e potranno altresì richiedere la visione della documentazione seguente:

- estratto di mappa catastale;
- planimetrie catastali;
- elaborati planimetrici;

Il sopralluogo e la presa visione della documentazione dovranno essere effettuati dall'offerente e nel caso di società dal titolare o legale rappresentante, o da persona all'uopo incaricata munita di specifica delega. Al sopralluogo e alla presa visione, la persona preposta, dovrà presentarsi munita di valido documento di riconoscimento, di documento idoneo a comprovare il possesso del titolo per effettuare sopralluogo e presa visione e di eventuale delega.

Per il sopralluogo e contestuale presa visione della documentazione deve essere concordato appuntamento con il Responsabile del Procedimento ing. Fratolocchi della START, **da richiedere entro 5 giorni antecedenti il giorno fissato per l'asta**, unicamente a mezzo e-mail al seguente indirizzo: [a.fratolocchi@startspa.it](mailto:a.fratolocchi@startspa.it) e comunicando un recapito telefonico.

## **M - ESECUZIONE VARIAZIONI CATASTALI**

Nel caso in cui per addivenire alla stipula del rogito notarile di compravendita dell'immobile, fosse necessario provvedere alla presentazione, alla competente Agenzia delle Entrate - Territorio, di variazioni catastali, l'aggiudicatario dovrà assumere a proprio carico la corrispondente esecuzione ed i costi tutti della relativa pratica.

## **N - PAGAMENTI IN ACCONTO E A SALDO**

L'importo dell'offerta risultata aggiudicataria dell'asta, dovrà essere versato nel seguente modo:

- versamento di un ulteriore acconto pari al 10% dell'offerta, entro e non oltre i trenta giorni successivi alla data di comunicazione di avvenuta aggiudicazione definitiva dell'asta;
- versamento a saldo del rimanente importo, contestualmente alla stipula del rogito notarile di compravendita.

I pagamenti tutti, in acconto e a saldo dovranno essere corrisposti puntualmente alle scadenze stabilite, pena la revoca dell'aggiudicazione e l'incameramento del deposito cauzionale, fatto salvo il diritto della START di Ascoli Piceno, di agire per il risarcimento del maggior danno subito.

## **O - STIPULA ATTO NOTARILE, SPESE ED ONERI FISCALI**

La stipula dell'atto notarile dovrà avvenire entro e non oltre i novanta giorni successivi alla data di comunicazione di avvenuta aggiudicazione definitiva dell'asta.

L'aggiudicatario dovrà incaricare, per la stipula dell'atto di compravendita, un notaio di propria fiducia, accollandosi le relative spese e dando corrispondente comunicazione alla START del nominativo.

Gli oneri fiscali relativi alla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario-acquirente, esclusi quelli competenti per legge al venditore.

## **P - RINUNCIA**

In caso di rinuncia all'acquisto, il concorrente verrà considerato decaduto dall'aggiudicazione e la START tratterà l'importo versato quale deposito cauzionale, fatto salvo il proprio diritto ad agire per il risarcimento del maggior danno subito. Viceversa, qualora non si addivenisse alla stipula del rogito per cause imputabili alla Società, la stessa provvederà alla restituzione delle somme depositate senza rimanere assoggettata al pagamento di penali od oneri a qualsiasi titolo.

Nel caso di rinuncia all'acquisto dell'aggiudicatario, la START si riserva la facoltà di aggiudicare il lotto al secondo concorrente e, in caso di ulteriore rinuncia, ai concorrenti successivi.

#### **Q - ACCETTAZIONE CLAUSOLE PREVISTE DAL PRESENTE AVVISO**

La partecipazione alla gara costituisce garanzia per la Società alienante della completa accettazione da parte dei concorrenti di tutte le clausole previste dal presente avviso nessuna esclusa.

#### **R - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO - RICHIESTE DI INFORMAZIONE**

Il responsabile del procedimento è il Direttore generale della Start Ing. Alfredo Fratalocchi, anche responsabile del trattamento dei dati ai sensi del D. Lgs. 30.06.2003, n. 196 e ss.mm.ii..

Per informazioni e chiarimenti è possibile contattare il responsabile del procedimento, indirizzo e-mail: a.fratalocchi@startspa.it– tel. 0736/235501 – fax: 0736/342427.

#### **S – FORO COMPETENTE**

Per ogni controversia che dovesse insorgere in relazione al presente bando è competente il Foro di Ascoli Piceno.

Allegati al presente avviso d'asta:

Domanda di partecipazione per ditta individuale (Mod. B1);

Domanda di partecipazione per società commerciali (Mod. B2);

Modello di partecipazione per persona fisica (Mod. B3);

Modello offerta economica (Mod. C).

Ascoli Piceno, 2 gennaio 2017

Il Presidente  
Luigi Merli