



Provincia di Siena

**BANDO DI ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI N. 1 COMPLESSO IMMOBILIARE COMPRESO NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI DELLA PROVINCIA DI SIENA: EDIFICIO IN SIENA, VIALE C.B. CAVOUR n. 163 E VIALE G. MAMELI n.ri. 52-72, IN PARTE CASERMA E UFFICI DEI VIGILI DEL FUOCO E IN PARTE AUTORIMESSA PROVINCIALE**

### **1. INDIZIONE E DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI, PREZZO A BASE D'ASTA**

1.1 La Provincia di Siena, rende noto che, in esecuzione della Determinazione Dirigenziale del Servizio Patrimonio e Demanio n. 1000 del 12.04.2013, il **giorno 20 giugno 2013, alle ore 10.00**, presso la sede della Provincia di Siena in Piazza Duomo n. 9 - Siena - avrà luogo un'asta pubblica, con il metodo delle offerte segrete in aumento o almeno pari al prezzo base stabilito, a cui potrà fare seguito ulteriore fase competitiva, per la vendita del bene immobile come sinteticamente descritto:

complesso comprendente n. 2 (due) edifici, quello principale dove ha sede la ex caserma dei Vigili del Fuoco con i vari uffici e servizi, con accesso diretto da viale Cavour ed un edificio minore attiguo a viale Mameli con accesso in parte dalla corte interna ed in parte dalla pubblica via. Entrambi gli edifici si elevano su due piani fuori terra. L'intera area ha una superficie di mq. 2.859 censita al Catasto Terreni del comune di Siena al Foglio n. 40 p.lla 19 - qualità ente urbano;

Catasto Fabbricati: Foglio n. 40 particella 19:

- sub. 2—categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani;
- sub. 3—categoria B/1, classe 4, consistenza 9.807 mc;
- sub. 4—categoria C/6, classe 8, consistenza 201 mq.;
- sub. 5—categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani;
- sub. 6—categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani;
- sub. 7—categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq.

### **1.2 Prezzo a base d'asta € 3.460.000,00 (Euro tremilioniquattrocentosessantamila/00)**

1.3 **NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA** (Regolamento Urbanistico del Comune di Siena): L'area costituisce la testata a nord dell'isolato compreso tra viale Camillo Benso Conte di Cavour, viale Goffredo Mameli e via Palestro caratterizzato da un tessuto urbano di rilevante interesse storico e tipologico. L'intervento prevede il recupero, a fini residenziali, commerciali e direzionali, della caserma del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco. In particolare si prevede il mantenimento dell'edificio storico, realizzato nei primi anni cinquanta, e la demolizione e ricostruzione degli edifici recenti. Tale area da sempre preclusa ai cittadini, vista la funzione speciale, dovrà integrarsi con gli spazi pubblici esterni rendendo fruibile la corte interna.

#### **Prescrizioni per le dotazioni pubbliche e di uso pubblico**

- Riqualificazione e riorganizzazione dell'area interna scoperta prevedendone la fruibilità pubblica;
- Area di uso pubblico costituente l'affaccio sul viale Goffredo Mameli che si prevede di mantenere;
- Mantenimento dell'accesso pedonale esistente sul viale Camillo Benso Conte di Cavour e realizzazione di un altro, con opportuni collegamenti verticali, sul viale Goffredo Mameli.

#### **Prescrizioni e indicazioni progettuali per gli interventi edilizi**

- Risanamento conservativo dell'edificio storico, ricadente nell'Intervento 1, per la realizzazione di residenze al piano terra e primo e locali commerciali e/o direzionali al piano terra; la SUL da destinare a commercio e/o direzionale dovrà essere distribuita esclusivamente al piano terra recuperando i sette locali attualmente adibiti al ricovero degli automezzi;
- Demolizione e ricostruzione dell'edificio, ricadente nell'Intervento 2, con destinazione d'uso residenziale; si dovrà

prevedere la realizzazione del nuovo edificio, con SUL massima uguale a quella esistente, in continuità con quello storico di pari altezza e profondità mantenendo, al piano terra, l'affaccio esistente sul viale Goffredo Mameli;

- Realizzazione di un'autorimessa interrata (max 1 piano), a servizio di tutte le residenze, le attività commerciali e gli uffici, prevedendone l'ingresso e l'uscita dal viale Goffredo Mameli;

#### **Prescrizioni per la perequazione urbanistica**

- Dovrà essere riservata una quota della produzione edilizia a residenza con finalità sociali, in particolare 4 appartamenti dell'edificio di nuova realizzazione dovranno essere destinati alla residenza in locazione a canone concordato per la durata di almeno 20 anni.

## **2. PRECISAZIONI DI ORDINE GENERALE SUI BENI IN VENDITA E SULLA PROCEDURA**

2.1 Il complesso immobiliare sopra indicato è venduto a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e con tutte le servitù attive e passive, anche se non dichiarate, apparenti e non apparenti, continue e discontinue, nonché con tutti i diritti, le azioni, gli obblighi spettanti al proprietario. Gli immobili, non sottoposti a prescrizioni di tutela, conservazione e fruizione pubblica per i beni di interesse artistico e storico ai sensi della vigente legislazione in materia, sono liberi da ipoteche e da qualunque altro onere pregiudizievole.

2.2 Lo stato dell'immobile sarà quello risultante dalla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve.

2.3 Il presente bando con gli allegati e la scheda illustrativa del bene in vendita sono disponibili e scaricabili sul sito internet della Provincia [www.provincia.siena.it](http://www.provincia.siena.it)

2.4 Trattandosi di immobile attualmente adibito a Caserma del Vigili del Fuoco è resa pubblica e divulgata la sola documentazione strettamente necessaria a caratterizzare il bene in vendita, pertanto per informazioni, prendere visione delle schede tecniche complete e per concordare la data dell'eventuale sopralluogo sul posto, gli interessati potranno contattare il Servizio Patrimonio e Demanio della Provincia in Piazza Duomo n° 9 tel. 0577 241302 - 241358 - fax n° 0577 241903 dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00; il martedì ed il giovedì anche dalle ore 15,00 alle ore 17,00.

2.5 Il complesso immobiliare è attualmente occupato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco che rilascerà i locali entro mese di novembre 2013, pertanto il trasferimento della proprietà e disponibilità della suddetta parte di immobile avverrà da tale periodo, mentre la porzione adibita ad autorimessa della Provincia di Siena sarà immediatamente disponibile.

2.6 Tutta la procedura, per quanto non sia espressamente disciplinato dal presente bando, è regolata dalle disposizioni del Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare della Provincia di Siena, approvato con deliberazione C.P. n° 6 del 17.02.2012, nonché dal R.D. 23.05.1924, n. 827, e ss.mm..

## **3. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

3.1 L'asta pubblica è singola per l'intero complesso immobiliare, non frazionabile.

3.2 Per partecipare all'asta gli interessati, pena l'esclusione, devono far pervenire l'offerta alla Provincia di Siena - Ufficio Protocollo Generale - Piazza Duomo 9 - 53100 SIENA **entro le ore 12,00 del giorno 19 giugno 2013** un plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura recante l'indicazione del mittente (comprensiva del recapito telefonico ed eventuale fax) e la dicitura **"OFFERTA PER L'ASTA PUBBLICA DEL 20/06/2013 PER L'ALIENAZIONE DI EDIFICIO IN SIENA, VIA C.B. CAVOUR n. 163 E VIALE MAMELI n.ri 52-72 (EX CASERMA VV.FF.)"**, contenente l'offerta in busta chiusa e la documentazione richiesta e dettagliata ai successivi punti 4 e 5.

3.3 Il plico potrà essere recapitato a mezzo raccomandata del Servizio Postale o altro servizio di posta o corriere o consegnato direttamente presso l'Ufficio Protocollo della Provincia. Faranno fede il timbro, la data e l'orario apposti dall'Ufficio suddetto all'atto del ricevimento.

3.4 Qualora il plico non pervenga alla Provincia di Siena nel termine su indicato, l'offerta non sarà ammessa. Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo, il plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

#### 4. OFFERTA

4.1 L'offerta per l'immobile in vendita si compone:

- a) modulo compilato in ogni sua parte, reso legale con marca da bollo € 14,62, utilizzando il modello allegato "A" al presente bando (disponibile presso il Servizio Patrimonio e Demanio o scaricabile direttamente dal sito internet della Provincia), datato e sottoscritto con firma leggibile per esteso e indicante il prezzo offerto in cifre e lettere (in caso di discordanza prevarrà il prezzo più vantaggioso per l'Amministrazione venditrice);
- b) fotocopia di valido documento di identità del sottoscrittore;

4.2 L'offerta, dovrà, a pena di esclusione, essere contenuta in busta chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura; detta busta, con apposta la dicitura "offerta economica" sarà inserita nel plico unitamente alla documentazione di cui al punto 5 del presente bando. Non sono ammesse offerte in ribasso, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con riferimento ad altre offerte. Sono ammesse offerte per procura speciale, le quali dovranno essere redatte per atto pubblico o per scrittura privata, con firma autenticata dal notaio, pena l'esclusione.

4.3 Sono ammesse offerte cumulative da parte di due o più concorrenti, i quali dovranno conferire procura speciale ad uno di essi; in tal caso l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari. Sono ammesse offerte per persona da nominare secondo le modalità di cui all'art. 81 R.D. 827/1924; in tale caso nell'offerta dovrà essere contenuto l'impegno a dichiarare la persona all'atto dell'aggiudicazione:

nel caso di presentazione di offerta in nome e per conto di altra persona (persone fisiche) nella stessa busta dovrà essere contenuta, a pena di esclusione, la procura notarile speciale in originale;

nel caso in cui l'offerta sia presentata da persona diversa dal legale rappresentante (persone giuridiche) nella stessa busta dovrà essere contenuta, a pena di esclusione, la procura notarile speciale in originale, documentante la volontà del soggetto rappresentato a concorrere per l'aggiudicazione del bene.

4.4 Non saranno accettate le offerte integrative, modificatrici e/o sostitutive o che pervengano oltre il termine prescritto. Non è consentita in sede d'asta la presentazione di un'altra offerta. Le offerte hanno natura di proposta vincolante ed irrevocabile per l'offerente per 180 giorni dalla data di presentazione. L'offerta non è vincolante per la Provincia, che a sua discrezione può posticipare, sospendere, non effettuare, revocare la procedura di asta e non procedere alla stipula del contratto.

#### 5. DOCUMENTI

5.1 Nel plico, oltre la busta chiusa contenente l'offerta, dovrà acclusa la documentazione seguente:

a) i dati del soggetto offerente (*per le persone fisiche il cognome ed il nome, il luogo e la data di nascita, il domicilio, il codice fiscale e l'eventuale partita I.V.A. e per le persone giuridiche la ragione sociale, la sede, il codice fiscale/partita I.V.A., le generalità del rappresentante che sottoscrive l'offerta ed il titolo di rappresentanza*).

b) la dichiarazione sostitutiva resa utilizzando, preferibilmente, il modello B allegato al presente bando (disponibile presso il Servizio Patrimonio e Demanio o scaricabile direttamente dal sito internet della Provincia), datato e sottoscritto.

5.2 attestazione di avvenuto deposito cauzionale, a garanzia dell'offerta e della sottoscrizione del contratto, in misura del 10% del prezzo a base d'asta nell'importo di € 346.000,00 (Euro trecentoquarantaseimila/00).

Il deposito cauzionale può essere costituito, in alternativa, con:

- a) fideiussione bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D. Lgs. 01/09/1993 n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio delle

garanzie con autorizzazione ministeriale. La fidejussione dovrà avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta, prevedendo espressamente la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale ed avere operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della Provincia di Siena. La predetta fidejussione dovrà essere acclusa in originale;

- b) versamento da effettuarsi mediante bonifico presso Banca Monte dei Paschi di Siena, filiale n. 7 via Vittorio Emanuele, Siena C/C n. 000010769526 codice IBAN: IT50 N01030 14209 000010769526. L'attestazione dell'avvenuto versamento in deposito dovrà essere acclusa in originale.

La mancata costituzione del deposito cauzionale comporta l'automatica esclusione dell'offerta.

## **6. PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E SVOLGIMENTO DELL'ASTA**

6.1 L'asta sarà presieduta dal Dirigente del Servizio Patrimonio e Demanio o suo delegato e avrà inizio presso una sala della sede della Provincia in Piazza Duomo n. 9 nell'ora stabilita, anche se nessuno dei concorrenti fosse presente nella sala di gara, saranno aperti i plichi, per l'individuazione dei concorrenti, controllo della regolarità delle offerte pervenute e la conseguente ammissione.

6.2 Si procederà alla I° fase d'asta ad offerte segrete, ai sensi dell'art. 73 comma 1 lett. c) del R.D. N. 827/1924, consistente nell'apertura delle buste contenenti le offerte con compilazione della graduatoria ed eventuale aggiudicazione a favore del soggetto che avrà presentato l'offerta più alta o almeno pari al prezzo a base d'asta con aggiudicazione anche nel caso in cui sia stata presentata una sola offerta valida.

6.3 Se nella I° fase d'asta ad offerte segrete sarà riscontrata tra la prima e la seconda offerta in graduatoria una differenza inferiore od uguale al 15% dell'importo a base d'asta, per l'aggiudicazione verrà dato corso alla II° fase d'asta competitiva a cui saranno invitati tutti i partecipanti la cui offerta differisca dalla migliore di un importo inferiore od uguale al 20%. Nel caso di presenza alla gara di tutti gli ammessi alla seconda fase la seduta sarà effettuata in prosecuzione, mentre nel caso in cui non fossero presenti alla gara gli ammessi alla seconda fase o anche uno solo di essi, sarà resa comunicazione dell'esito della prima fase ed invito a partecipare, entro 10 giorni, alla II° fase d'asta competitiva, ai sensi dell'art. 73 comma 1 lett. a) del R.D. N. 827/1924 (*con ausilio di cronometro in sostituzione della candela vergine*) consistente nella proposizione di offerte in aumento sul miglior prezzo risultato nella I° fase. Le offerte migliorative, con rialzo minimo di € 3.000,00 (Euro tremila/00), potranno essere espresse verbalmente nel tempo cronometrato di 5 (cinque) minuti dall'inizio della seduta e, di seguito, a partire dal completamento della formalizzazione scritta dell'offerta su apposito modulo, con aggiudicazione all'offerta più alta allo scadere del tempo.

La mancata presenza del concorrente ammesso alla II fase di asta competitiva nel giorno ed all'orario comunicato è intesa come conferma dell'offerta presentata nella I fase d'asta ad offerte segrete. Qualora nessuno dei concorrenti invitati sia presente il giorno nell'orario comunicati sarà confermata la graduatoria compilata nella I° fase d'asta ad offerte segrete. Di tutte le operazioni e sedute di asta sarà redatto il verbale il quale non tiene luogo né ha valore di contratto. L'offerente deve ritenersi vincolato fin dalla scadenza del termine per la presentazione dell'offerta mentre il vincolo sorgerà per la Provincia di Siena solo al momento dell'adozione dell'atto di approvazione degli atti di gara e quindi all'aggiudicazione definitiva mediante Determinazione del Dirigente del Servizio Patrimonio e Demanio.

6.4 Ogni decisione in ordine all'aggiudicazione è riservata alla Provincia di Siena e pertanto il presente bando non impegna la stessa che, discrezionalmente, può sospendere o non dare corso all'asta pubblica, ovvero, dopo l'effettuazione della stessa, revocare la procedura, differire i tempi o non procedere alla stipulazione del contratto senza corrispondere indennizzi o risarcimenti di alcun genere. Gli effetti traslativi si produrranno al momento della stipulazione del contratto di compravendita.

6.5 Il deposito cauzionale infruttifero sarà restituito dopo l'aggiudicazione definitiva. La cauzione prestata dall'aggiudicatario sarà mantenuta a garanzia dell'adempimento degli obblighi derivanti dall'aggiudicazione, con computo, ove costituito in denaro, in conto del prezzo di vendita al momento del saldo.

## 7. OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO E CONTRATTO

7.1 L'aggiudicatario entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento della comunicazione formale dell'aggiudicazione, che si intenderà avvenuta seduta stante per i presenti e notificata a mezzo raccomandata al domicilio indicato nell'offerta per gli assenti, deve versare, in aggiunta all'importo corrispondente al deposito cauzionale, il 20% del prezzo di vendita presso Banca Monte dei Paschi di Siena, filiale n. 7 Via Vittorio Emanuele, Siena C/C n. 000010769526 codice IBAN: IT50 N01030 14209 000010769526 - e consegnare la relativa attestazione di pagamento.

7.2 Il contratto di compravendita sarà stipulato, nei modi e termini previsti dal Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare della Provincia di Siena, in data concordata tra le parti, la quale costituirà scadenza entro cui dovrà essere effettuato il versamento a saldo del prezzo di vendita.

7.3 Sono consentite, su richiesta degli acquirenti, dilazioni per il pagamento del prezzo non superiori a 24 (ventiquattro) mesi. Per il periodo della dilazione sono dovuti interessi pari al saggio legale e l'acquirente è tenuto a prestare fideiussione bancaria di prima richiesta per l'intero debito e per un periodo pari a quello della dilazione.

7.4 L'omesso versamento a saldo del prezzo alla scadenza e/o la mancata presentazione alla stipula del contratto sono considerati come rinuncia all'acquisto e, salvo comprovati motivi di forza maggiore, titolo di risarcimento di danni con diritto di procedere alla vendita ad altro soggetto come previsto per l'ipotesi di omesso versamento dell'acconto.

7.5 Le disposizioni sul risarcimento mediante incameramento della cauzione e dell'anticipo per l'inadempienza si intendono accettate con la partecipazione all'asta ed operano pertanto ipso iure, per patto espresso, senza necessità di preventiva costituzione in mora, né tantomeno di pronuncia giudiziale.

7.6 Tutte le spese e imposte relative al contratto di compravendita saranno sostenute dall'aggiudicatario acquirente.

## 8. DISPOSIZIONI FINALI

8.1. Responsabile del procedimento è il Sig. Mauro Massai tel. 0577 241302 fax 0577 241903;

8.2 Per le informazioni di ordine tecnico, procedure, copia integrale del bando o precisazioni ed eventuali appuntamenti, rivolgersi al Servizio Patrimonio e Demanio – U.O. Patrimonio - Geom. Carla Bocci 0577 241358 ([carla.bocci@provincia.siena.it](mailto:carla.bocci@provincia.siena.it)), Mauro Massai 0577 241302 ([m.massai@provincia.siena.it](mailto:m.massai@provincia.siena.it)) - fax 0577 241903 ;

8.3 Ai sensi della legge D.Lgs. 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali) si precisa che il trattamento dei dati raccolti è finalizzato allo svolgimento della procedura d'asta ed alla eventuale gestione del rapporto contrattuale. Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto del segreto d'ufficio e dei principi di correttezza, liceità e trasparenza, in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato, salva la necessaria pubblicità della procedura di gara ai sensi delle disposizioni di legge vigenti.

Siena, 15 Aprile 2013



SERVIZIO PATRIMONIO E DEMANIO  
Il Dirigente  
(Dott. Marco Ceccanti)

