

**BANDO DI ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DELL'IMMOBILE IN SIENA, VIA DEL CASTORO, "PALAZZO SEDE DELLA QUESTURA".****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. 1103 del 14/09/2016, il **giorno 28 ottobre 2016, 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, per la vendita del bene immobile come sinteticamente descritto:

L'immobile, noto come "Palazzo sede della Questura", è ubicato nella zona del centro storico di Siena, confinante con Piazza del Duomo, in contesto di primissimo pregio culturale/turistico. Edificato in angolo fra via del Castoro e via del Poggio, parte prospiciente Piazza Jacopo della Quercia, ha accesso diretto dai civici 2-4-6 di via del Castoro e ulteriore accesso al pubblico (uffici accettazione Questura) su piazza Duomo/piazza Jacopo della Quercia; tale accesso è ubicato di fatto sulla facciata ovest del complesso museale dell'opera del Duomo, il cosiddetto "Facciatone". Il fabbricato composto in un unico corpo, di forma poligonale, si eleva su tre piani fuori terra oltre ad un piano mezzanino; è inserito nel contesto del complesso denominato "Palazzo Reale" o "Palazzo del Governatore".

Il compendio immobiliare è stato dichiarato di interesse culturale come da decreto MIBAC n. 100/2006. Per la sua alienazione è stata quindi avanzata specifica richiesta di autorizzazione al MIBAC con lettera prot.43329 del 29 agosto 2016. L'alienazione resta subordinata al rilascio di tale autorizzazione.

L'immobile rientra nei progetti di acquisto del fondo comune di investimento immobiliare denominato "i3-Patrimonio Italia" (costituito da INVIMIT SGR S.p.A. ai sensi dell'art.33, comma 8-bis, D.L. 98/2011, conv. dalla L.111/2011) dedicato all'acquisto e alla gestione di immobili ad uso ufficio di proprietà delle Province concessi in locazione passiva ad Amministrazioni Centrali dello Stato ovvero comunque occupati a titolo oneroso dalle medesime Amministrazioni Centrali, come nel caso di che trattasi (sede della Questura). Previa procedura di evidenza pubblica e salva migliore offerta, questo Ente sarebbe intenzionato ad aderire a tale proposta di acquisto.

L'edificio è descritto al Catasto Terreni del Comune di Siena al F^ 133, particella 94, qualità ente urbano di mq.840 e al censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siena con le seguenti unità immobiliari al Foglio 133, particella 94:

Elenco Unità Immobiliari Individuate								
Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita(Euro)	Indirizzo
133	94	4	1	B/4	2	433 mc	559,06	VIA DEL Poggio 22, Piano t
133	94	8	1	C/6	10	53 mq	446,17	VIA DEL CASTORO, 2 Piano T
133	94	10	1	B/4	2	1845 mc	2.382,16	VIA DEL CASTORO, 6 Piano 1
133	94	11	1	B/4	2	1081 mc.	1.395,72	VIA DEL CASTORO, 6 Piano 2
133	94	9	1	C/6	10	1081 mc.	210,46	VIA DEL Poggio 22, Piano t-1

1.2 Prezzo a base d'asta € 3.100.000 (Euro tremilioncentomila/00)

1. disciplina urbanistica comunale attuale è regolata dal Regolamento Urbanistico comunale approvato con Del. C.C. n.2 del 24.01.2011 (adozione: Del. C.C. n.131 del 18.05.2010) ed aggiornato alla Del. C.C. n.97 del 28.04.2015.

Il fabbricato è inserito nel contesto del complesso denominato “Palazzo Reale” o “Palazzo del Governatore”, oggi destinato a uffici amministrativi e servizi correlati, risulta individuato nel **Regolamento Urbanistico vigente** nel sottosistema CS3 – Centro Storico, edificio con specifiche prescrizioni, consistenti nella **destinazione d'uso <<servizi amministrativi>>**, tipo d'intervento restauro e risanamento conservativo, attuabili con intervento diretto.

Normativa vigente sull'area	
	area disciplinata alla scala 1:2.000
	Centro Abitato (ai sensi dell'art. 55 comma 2, lettera b, della L.R. 1/2005)
Sottosistemi funzionali degli insediamenti e dei tessuti, Sistemi e sottosistemi di paesaggio	CS3 - Centro storico 3 - insediamenti e manufatti emergenti
edificio con prescrizioni specifiche	22

area disciplinata alla scala 1:2.000 - Centro Abitato (ai sensi dell'art. 55 comma 2, lettera b, della L.R. 1/2005)

1. Art. 2 Contenuto e ambito di applicazione

**Sottosistemi funzionali degli insediamenti e dei tessuti, Sistemi e sottosistemi di paesaggio
CS3 - Centro storico 3 - insediamenti e manufatti emergenti**

1. Art. 50 Aspetti generali dei Tessuti
2. Art. 51 Aspetti generali per il Sottosistema funzionale del Centro Storico (CS)
3. Art. 54 Tessuto del Centro storico 3 (CS3)

edificio con prescrizioni specifiche

1. Art. 54 Tessuto del Centro storico 3 (CS3) -22-

Art. 54 Tessuto del Centro storico 3 (CS3)

1. Si tratta di un insieme discontinuo di complessi, aggregati e manufatti emergenti nel tessuto urbano, che rappresentano eccezioni alla ripetitività del principio insediativo ricorrente; **le funzioni ospitate negli edifici sono generalmente di interesse collettivo, quali grandi attrezzature pubbliche o sedi di istituzioni rappresentative dell'identità della città.**

2. I complessi e manufatti che costituiscono il tessuto CS3, indicati con riferimento numerico nelle tavole R03, sono sottoposti alla seguente specifica normativa:

22 - Palazzo Reale

Un tempo dimora dei Medici, oggi è sede dell'Amministrazione Provinciale, della Prefettura e della Questura:

- - destinazioni d'uso: Servizi amministrativi.
- - tipo di intervento: restauro e risanamento conservativo.
- - strumento di attuazione: intervento edilizio diretto.

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

2.4 Trattandosi di immobile attualmente adibito a Questura 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 241372 - 241205 - 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 Ministero dell'Interno e adibito a sede della Questura di Siena. Ogni altra informazione utile sullo stato giuridico del complesso può essere reperita presso l'ufficio provinciale procedente.

2.6 Tutta la procedura, per quanto non sia espressamente disciplinato dal presente bando, è regolata dalle disposizioni del vigente Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare della Provincia di Siena.

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 27 ottobre 2016** un plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura recante l'indicazione del mittente e la dicitura "OFFERTA PER L'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DELL'IMMOBILE IN SIENA, VIA DEL CASTORO, PALAZZO DELLA QUESTURA", 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 € 16,00, 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 essere 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 € 310.000,00 (Euro trecentodiecimila/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 fideiussione 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 fideiussione 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, previa costituzione del seggio/commissione di valutazione delle offerte, che non potrà avvenire prima del termine di presentazione delle stesse stabilito al precedente punto 3 dell'avviso, 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 all'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 che sarà possibile anche nel caso in cui sia stata presentata una sola offerta valida. Di tutte le operazioni 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, divenuta efficace, 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 solo al momento della stipulazione del contratto di compravendita.

6.5 Il deposito cauzionale infruttifero sarà restituito dopo l'aggiudicazione definitiva, divenuta efficace. 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. Pascarella Gennaro tel. 0577 241205 - pascarella@provincia.siena.it;

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 – Sig.ra Monica Ceccanti tel. 0577 241372 - monica.ceccanti@provincia.siena.it;

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, 15/09/2015

SERVIZIO PATRIMONIO E DEMANIO
Il Dirigente