



Provincia di Siena

## SERVIZIO PATRIMONIO E DEMANIO

**AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE COMPRESO NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI DELLA PROVINCIA DI SIENA: EDIFICI IN SIENA, VIALE C.B. CAVOUR n. 163 E VIALE G. MAMELI n.ri 104-106-108-110-112, IN PARTE EX CASERMA E UFFICI DEI VIGILI DEL FUOCO E IN PARTE AUTORIMESSA PROVINCIALE. SCADENZA 15.2.2019.**

### **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. 1260 del 20.11.2018, il **giorno 18 febbraio 2019, ore 10**, 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:

Complesso comprendente n. 3 (tre) edifici: l'edificio principale con accesso diretto da viale C.B. Cavour n. 163, ex caserma del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco; l'edificio con accessi plurimi da viale G. Mameli ex uffici e garage provinciale, oltre a piccolo edificio retrostante adibito a garage sempre con accesso da viale G. Mameli n.104, oltre a corte privata / interna.

Coordinate Gis: 43° 19' 55" - N; 11° 18' 48" E.

Gli edifici principali si elevano su due piani fuori terra oltre a porzioni interrato.

L'intera area censita al Catasto Terreni del comune di Siena al Foglio n. 40 p.la 19 - qualità ente urbano ha una superficie catastale di mq. 2.859.

Il complesso risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al foglio 40:

- particella 19 subb. 8 e 11 graffati, in categoria B/1 classe 4 consistenza 13073 mc., superficie catastale mq. 2808 rendita €. 25.658,25;
- particella 19 sub.9, in categoria C/6 classe 8 consistenza 245 mq., superficie catastale mq. 224 rendita €. 1.518,38;



Provincia di Siena

- particella 19 subb. 10,12 graffati in categoria C/6 classe 3 consistenza mq. 49, superficie catastale mq. 39 rendita €. 156,90.

Attestato di prestazione energetica:

- Ex Caserma - A.P.E. n. 20181015-01147480527-015 -- prestazione energetica globale Classe D EPgl,nrem 508.0480 kwh/m<sup>2</sup>anno;

- Garage (con uffici)- A.P.E. n. 20181015-01147480527-016 -- prestazione energetica globale Classe F EPgl,nrem 565.1210 kwh/m<sup>2</sup>anno.

**1.2 Prezzo a base d'asta € 3.050.000 (Euro tremilionicinquantamila/00)**

1.3. **NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA** (estratto dalla normativa del Regolamento Urbanistico del Comune di Siena). Per il complesso di che trattasi è stata adottata variante semplificata ai sensi degli art. 30 e 32 della L.R.T.65/2014, di cui alla Del. C.C. n. 6 del 30/01/2018, che non essendo pervenuta nessuna osservazione nei termini indicati la variante è divenuta efficace dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T., pubblicazione avvenuta sul B.U.R.T. n. 30 del 25/07/2018 (Vigente dal 25.07.18).

Profili generali dell'intervento

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, ai soli fini residenziali, 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.

|   |      |    |
|---|------|----|
| <b>Interventi</b>                             | 2    | n. |
| <b>Superficie Utile Lorda max di recupero</b> | 2700 | mq |
| <b>Edifici max</b>                            | 2    | n. |
| <b>Alloggi max</b>                            | 32   | n. |
| <b>Piani fuori terra max</b>                  | 2    | n. |
| <b>Piani interrati o seminterrati max</b>     | 1    | n. |
| <b>Distanza dai confini</b>                   | 5    | m  |
| <b>Distanza dalla strada</b>                  | 0    | m  |



Provincia di Siena

### Prescrizioni e indicazioni progettuali per gli interventi edilizi

- Ristrutturazione edilizia del tipo RIa dell'edificio degli anni '50, ricadente nell' Intervento 1, per la realizzazione di residenze al piano terra e primo comprensive di pertinenze e locali accessori. Da conservare la volumetria complessiva e prospetti lungo viale G. Mameli e viale C. B. Cavour. Sono consentite modifiche al solo prospetto sulla corte interna, nonché l'adeguamento dell'imposta del solaio del piano terra alla quota degli attuali locali ad uso ufficio della caserma, la realizzazione di ulteriore vano scala (n° 4 complessivi), la demolizione e ricostruzione dei vani scala esistenti per adattarli alle nuove quote di progetto e l'adeguamento delle strutture alle vigenti normative sismiche;
- 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, prevedendone l'ingresso e l'uscita dal viale Goffredo Mameli. E' consentita la modifica delle quote del piazzale interno limitatamente alla zona di accesso all'autorimessa (imposta del solaio del piano terra a quota rialzata degli attuali locali ad uso ufficio della caserma di cui all'edificio 1), al fine dell'ottimale inserimento della rampa di ingresso alla quota interrata.
- La dotazione complessiva di parcheggi conseguenti agli interventi 1 e 2 di trasformazione, computata ai sensi dell'art. 40 delle NTA del RU, dovrà essere soddisfatta all'interno del perimetro della TU stessa. Non è consentita la monetizzazione dei posti auto dovuti;
- Riqualficazione e riorganizzazione dell'area interna scoperta.

## **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



Provincia di Siena

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, è disponibile e scaricabile sul sito internet della Provincia [www.provincia.siena.it](http://www.provincia.siena.it)

2.4 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 241593 - 241358 - email: [andrea.bruschettini@provincia.siena.it](mailto:andrea.bruschettini@provincia.siena.it) – [carla.bocci@provincia.siena.it](mailto:carla.bocci@provincia.siena.it) - 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 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, nonché dal R.D. 23.05.1924, n. 827, e ss.mm. per quanto non disciplinato dal 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. Possono partecipare all'asta le persone fisiche maggiorenni alla data di sottoscrizione della domanda di partecipazione e gli enti/persone giuridiche che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

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 15 febbraio 2019** tramite 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 18.2.2019 PER L'ALIENAZIONE DEL COMPLESSO IN SIENA, VIA C.B. CAVOUR n. 163 E



Provincia di Siena

VIALE MAMELI n.ri. 104-106-108-110-112 (EX CASERMA VIGILI DEL FUOCO), contenente l'offerta in busta chiusa e la documentazione richiesta e dettagliata al successivo punto 4.

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. DOCUMENTI E PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

- a) RICHIESTA PARTECIPAZIONE - compilato in ogni sua parte, reso legale con marca da bollo € 16, 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;
- b) fotocopia di valido documento d'identità del sottoscrittore;
- c) dichiarazioni sostitutive, rese utilizzando preferibilmente i modelli B, C1 e C2, allegati al presente bando (e disponibili presso il Servizio Patrimonio e Demanio o scaricabili direttamente dal sito internet della Provincia), datate e sottoscritte. Per le persone giuridiche, la dichiarazione di cui all'allegato C1 deve essere resa dal legale rappresentante. La dichiarazione di cui all'allegato C2 deve essere resa da tutti i soggetti indicati dall'art. 85 del D.Lgs. 06/09/2011, n.159;
- d) attestazione di avvenuto deposito cauzionale, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti, in misura del 10% del prezzo a base d'asta e quindi per € 305.000,00 (Euro trecentocinquemila/00).

La cauzione potrà essere costituita mediante bonifico a favore della Provincia di Siena utilizzando le seguenti coordinate: C/C n.000014660534 codice IBAN: IT65C0760114200000014660534.

La cauzione potrà essere costituita, in via alternativa, tramite assegni circolari intestati a "Provincia di Siena", consegnandolo al Responsabile della Provincia di Siena, Dott. Roberto Bazzani, presso la sede in piazza Duomo 9, Siena; ovvero con fidejussione bancaria rilasciata da



Provincia di Siena

Azienda di credito autorizzata a norma di legge o con fidejussione assicurativa rilasciata da Imprese di assicurazione autorizzate a norma di legge.

La fidejussione avrà validità per una durata di 365 giorni decorrenti della data di presentazione dell'offerta. La garanzia prestata verrà svincolata, con liberazione del partecipante da ogni obbligo relativo, al momento dell'effettivo adempimento dell'obbligazione di acquisto della proprietà dell'immobile, se aggiudicatario, ovvero entro 30 giorni dalla seduta di gara, se non aggiudicatario.

Nell'evenienza in cui l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere l'atto di compravendita il deposito provvisorio sarà incamerato, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione Provinciale di agire per il risarcimento del maggior danno subito.

Le fidejussioni bancarie e assicurative dovranno prevedere espressamente la formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C. del partecipante alla gara e debitore principale, escutibile a prima e semplice richiesta della Provincia di Siena a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento.

Le fidejussioni dovranno essere accompagnate da autenticazione notarile della firma del sottoscrittore dalla quale risulti l'identità, la qualifica ed il titolo in base al quale lo stesso è legittimato a sottoscrivere il documento rilasciato;

- e) OFFERTA – modello D - dovrà, a pena di esclusione, essere contenuta in busta chiusa e posta all'interno del plico, controfirmata sui lembi di chiusura.

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 da notaio, pena l'esclusione.

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.



Provincia di Siena

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.

Non saranno accettate le offerte integrative, modificatrici e/o sostitutive o che pervengano oltre il termine prescritto.

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. SVOLGIMENTO DELL'ASTA**

5.1 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 nel giorno ed ora stabilita.

5.2 Anche se nessuno dei concorrenti fosse presente nella sala di gara, saranno aperti i plichi per l'individuazione dei concorrenti, il controllo della regolarità delle offerte pervenute, e la conseguente ammissione.

Si procederà quindi 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 anche nel caso in cui sia stata presentata una sola offerta valida.

In caso di parità delle offerte, in sede di asta e in caso siano presenti i soggetti che hanno offerto lo stesso prezzo, gli stessi procederanno ad una nuova offerta da compilare su stampati forniti dall'Ente. Gli interessati dovranno presentare le nuove offerte entro trenta minuti dalla consegna degli stampati.

Qualora non sia presente uno o più dei soggetti che hanno effettuato la stessa offerta, agli stessi verrà richiesto, a mezzo di raccomandata A.R. o altre forme scelte dall'Ente, di presentare una nuova e superiore offerta entro il termine fissato dalla Provincia.



Provincia di Siena

Nel caso non pervenga alcuna offerta, nella seduta pubblica fissata per l'apertura delle nuove offerte, si procederà al sorteggio tra i soggetti che avevano offerto il miglior prezzo.

In caso di nuove parità di offerte si procederà nuovamente con le procedure sopra descritte.

5.3 Di tutte le operazioni e sedute di asta sarà redatto il verbale che 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.

5.4 Ogni decisione in ordine all'aggiudicazione è riservata alla Provincia di Siena, 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.

5.5 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.

## **6. OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO E CONTRATTO**

6.1 L'aggiudicazione avverrà con apposito atto della Provincia di Siena e sarà comunicata tramite PEC all'aggiudicatario. Allo stesso tempo pari comunicazione sugli esiti dell'Asta sarà comunicata agli altri partecipanti.

L'aggiudicatario entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento della comunicazione formale dell'aggiudicazione, deve versare, in aggiunta all'importo corrispondente al deposito cauzionale, il 20% del prezzo di vendita tramite bonifico sul C/C n. 000063270393 codice IBAN: IT 56 I 01030 14217 000063270393 e consegnare la relativa attestazione di pagamento.



Provincia di Siena

6.2 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; tale data costituirà scadenza entro cui dovrà essere effettuato il versamento a saldo del prezzo di vendita.

6.3 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.

6.4 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.

6.5 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.

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

## **7. DISPOSIZIONI FINALI**

7.1. Responsabile del procedimento è il Responsabile A.P. Dott. Marco Ceccanti;

7.2 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));

Il Responsabile A.P. (DDP n.139 del 21.9.2018, DDP n. 19 del 25.9.2018, Determina n. 1042 del 1.10.2018)  
Dott. Marco Ceccanti



Provincia di Siena

### **INFORMATIVA IN MATERIA DI PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI**

(art. 13 del D Lgs n. 196/2003 e Regolamento UE 679/2016)

I dati sopra riportati sono acquisiti esclusivamente al fine della gestione della presente procedura e degli eventuali procedimenti collegati e verranno utilizzati, con modalità anche non automatizzate, solo per tale scopo ai sensi del D. Lgs n. 196/2003. Il conferimento dei dati è obbligatorio ed il rifiuto di fornire gli stessi comporta l'impossibilità di dare corso a quanto richiesto.

Il titolare del trattamento è la Provincia di Siena nella persona del Presidente pro tempore e responsabile del trattamento è il Segretario Generale Giulio Nardi –: 0577 241360, email [giulio.nardi@provincia.siena.it](mailto:giulio.nardi@provincia.siena.it) .

I dati verranno comunicati con altri soggetti pubblici solo nei casi previsti dalla vigente normativa.

L'interessato ha diritto di ottenere l'aggiornamento, la rettificazione, l'integrazione dei dati e la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, nonché di opporsi, per motivi legittimi, al trattamento dei dati personali. In caso di opposizione, si cesserà di dar corso al beneficio richiesto.

L'informativa completa è disponibile sul sito istituzionale della Provincia [www.provincia.siena.it](http://www.provincia.siena.it), nella sezione "Amministrazione trasparente –Altri contenuti – Privacy".

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs n° 82 del 7 marzo 2005 modificato ed integrato dal D. Lgs n° 235/2010, del DPR n° 445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.