

MINISTERI - AMMINISTRAZIONI CENTRALI E PERIFERICHE DELLO STATO

AGENZIA DEL DEMANIO

Prot. 2007/19192

*Bando di gara asta pubblica per la vendita
del compendio «Villaggio Paese» - Rio Marina - Livorno*

L'AGENZIA DEL DEMANIO

Ente pubblico economico, istituita con il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 e successive modificazioni, con la finalità di amministrare i beni dello Stato razionalizzandone e valorizzandone l'uso, anche attraverso la loro gestione economica

PREMESSO CHE

- l'Agenzia del Demanio, istituita con il decreto di cui sopra ed istituzionalmente preposta alla gestione, conservazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato, intende procedere alla vendita, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, del compendio immobiliare di proprietà dello Stato ricadente nell'ambito del Comune di Rio Marina, più avanti dettagliatamente descritto, costituito da un'area demaniale di estensione di circa ha 6,00 ubicata nell'ex cantiere di Vigneria (cd. "Villaggio Paese");
- in data 20.03.1997 è stato sottoscritto il protocollo d'intesa fra Regione Toscana e Provincia di Livorno, Comune di Rio Marina, Società "Parco Minerario Isola d'Elba", per la realizzazione dei primi interventi di recupero e riqualificazione delle aree ex Minerarie dell'Elba, nel Comune di Rio Marina;

- in conformità a tale protocollo d'intesa, il Consiglio Comunale, con delibera n. 12 del 29.03.2002, ha approvato definitivamente la variante al P.R.G., denominata "*Realizzazione di attrezzature culturali, turistiche e per il tempo libero ad integrazione del Parco Naturale e Parco Minerario*", riguardante la riclassificazione della sottozona D2 – F1, in sottozona omogenea D11;
- il Consiglio Comunale, con delibera n. 7 del 28.03.2003 ha adottato il Piano Strutturale del Comune di Rio Marina, confermando, relativamente all'ambito interessato, la disciplina della variante al P.R.G.;
- con Protocollo d'intesa fra il Ministero dell'Economia e delle Finanze e il Comune di Rio Marina, sottoscritto in data 05.08.2003, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla L. 23 novembre 2001 n. 410 e ss.mm.ii., è stata prevista la valorizzazione dell'area in oggetto volta ad innescare processi di riqualificazione territoriale;
- lo studio eseguito dall'ARPAT "*Indagine ambientale sulle ex aree minerarie dell'Isola d'Elba*" del 22 gennaio 2004 su commissione della Regione Toscana ha rilevato l'esistenza di contaminazione superficiale di terre sull'area oggetto del presente bando di gara, consigliandone la bonifica in sito e messa in sicurezza;
- il Consiglio Comunale di Rio Marina, con delibera n. 20 del 20.11.2004, ha approvato le controdeduzioni alle osservazioni alla variante al P.R.G. presentate nei termini di legge;
- il Piano di Attuazione, presentato dalla Demanio Servizi S.p.A. in data 04.05.2005 al protocollo n. 987, risultato conforme alla

- delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 29.03.2002, è stato adottato con deliberazione consiliare n. 31 del 23.08.2005, sancendo l'attribuzione alla zona della destinazione turistico ricettiva, con una cubatura realizzabile di mc. 45.700;
- il Comune di Rio Marina, con delibera del 19.12.2005, ha approvato con prescrizioni il piano particolareggiato previsto dal citato Protocollo d'intesa del 05.08.2003;
 - in data 27.02.2006, con Decreto D.R. n. 99, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha emesso la *“dichiarazione di interesse ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs. 22 gennaio 2004”* per una parte del complesso, precisamente per l'immobile denominato *“Cabina elettrica, magazzino centrale, tramoggia”*, riportato in Catasto (N.C.T.) al foglio n. 13, p.lle nn. 70 e 90;
 - successivamente, con nota prot. n. 9838 del 26.09.2006, il medesimo Ministero ha trasmesso la delibera del 25 settembre 2006 di autorizzazione all'alienazione della predetta porzione denominata *“Cabina elettrica, magazzino centrale, tramoggia”*, ai sensi dell'art. 57 del D.Lgs. n. 42/04 e ss.mm.ii, con prescrizioni e condizioni da riportare nell'atto di alienazione del compendio immobiliare;
 - con nota del 5 dicembre 2006 il Servizio 3 – Assetto del Territorio, Ufficio Urbanistica – edilizia privata – ambiente – condoni del Comune di Rio Marina, ha precisato che ogni modifica sostanziale del Piano attuativo che comporti diversa distribuzione sull'Area delle volumetrie, oppure impedisca lo sviluppo unitario dell'intervento costituisce variante urbanistica che richiede,

obbligatoriamente, la riadozione del Piano attuativo stesso, annullando di fatto l'efficacia della deliberazione del C.C. n. 46 del 19.12.05, sopra citata.

RENDE NOTO CHE

in esecuzione della L.R. Toscana 3 gennaio 2005, n. 1, e dei citati Protocolli d'Intesa

il giorno 19.12.2007 alle ore 10,00, presso la Sede della Filiale Toscana dell'Agenzia del Demanio in Firenze, via dell'Agnolo, 80 dinanzi al sottoscritto o ad un suo delegato, quale rappresentante dell'Agenzia del Demanio, che agisce in nome e per conto dello Stato, si procederà alla vendita, al pubblico incanto, mediante offerte segrete ex art. 73 e ss. del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, del compendio immobiliare ricadente nell'ambito del Comune di Rio Marina (LI) costituito da un area demaniale di estensione di circa 6,00 ha, ubicata nell'ex cantiere di Vigneria (cd. "Villaggio Paese"), di seguito descritto, facente parte del programma di dismissione e valorizzazione degli immobili già di proprietà dello Stato, oggetto di un piano di valorizzazione promosso dallo Stato, ai sensi e per gli effetti del D.L. n. 351/01, convertito con modificazioni dalla L. n. 410/01 e ss.mm.ii..

L'acquirente dovrà recuperare le aree ex minerarie con interventi che siano in grado di innescare processi di riqualificazione socio-economica del territorio comunale, nel rispetto degli aspetti di interesse storico, culturale e ambientale, ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) ed in esecuzione degli atti e delle deliberazioni in premessa indicate.

L'aggiudicazione avverrà secondo le modalità riportate nel presente Bando di Gara e relativi allegati, che i partecipanti hanno l'onere di esaminare preventivamente alla presentazione dell'offerta.

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

1.1. Il compendio immobiliare denominato "Villaggio Paese" individuato nell'area di Vigneria "ex area mineraria" ubicata ai margini dell'abitato di Rio Marina in direzione nord-est, delimitata dal litorale marino e dalla strada provinciale di collegamento, si compone di terreni, fabbricati civili, industriali, strade, impianti industriali.

I fabbricati industriali sono ormai ridotti a ruderi per cui si può ritenere che non debbano essere computati nella consistenza attuale; gli impianti industriali e i macchinari, si trovano anch'essi in cattivo stato di conservazione; allo stato attuale si può ritenere che la consistenza sia costituita unicamente da terreni e alcuni fabbricati civili.

La superficie fondiaria è di circa 6 ha.

La variante urbanistica ed il relativo Piano di Attuazione indicati in premessa attribuiscono alla zona la destinazione turistico – ricettiva ed una cubatura realizzabile di circa 45.700 mc.

L'area di Vigneria è censita al N.C.T. nel Comune di Rio Marina al foglio 13, le particelle oggetto di vendita, comprese nel perimetro individuato dalla Variante al PRG, sono le seguenti:

COPIA TRAT

Comune di Rio Marina				
Foglio	Particella	Superficie	Intestazione	Note
13	36	200	Demanio dello Stato	
13	37	70	Demanio dello Stato	
13	40	990	Demanio dello Stato	
13	109	1.970	Demanio dello Stato	Diriva dalla part. 56
13	61	2.870	Demanio dello Stato	
13	62	1.850	Demanio dello Stato	
13	63	580	Demanio dello Stato	
13	64	2.410	Demanio dello Stato	
13	65	2.720	Demanio dello Stato	
13	66	1.950	Demanio dello Stato	
13	67	880	Demanio dello Stato	
13	68	20	Demanio dello Stato	
13	68	1.070	Demanio dello Stato	
13	70	440	Demanio dello Stato	
13	71	20	Terzo lotto	Devo. Portuale
13	72	85	Demanio dello Stato	
13	73	660	Demanio dello Stato	
13	75	65	Demanio dello Stato	
13	76	750	Demanio dello Stato	
13	78	72	Demanio dello Stato	
13	79	2.070	Demanio dello Stato	
13	80	30	Demanio dello Stato	
13	81	1.133	Demanio dello Stato (5/6)	Foglio 13 n. 10 per 16 mq. 247
13	82	700	Demanio dello Stato	
13	83	71	Demanio dello Stato	Catasto Fabbricati
13	84	50	Terzo lotto	Non censura a v. 4
13	87	1.785	Demanio dello Stato (5/6)	Foglio 13 n. 10 per 16 mq. 252
13	86	75	Demanio dello Stato	
13	87	1.450	Demanio dello Stato	
13	88	1.490	Demanio dello Stato	
13	89	250	Demanio dello Stato	Catasto Fabbricati
13	90	23.700	Demanio dello Stato	
13	91	790	Demanio dello Stato	Diriva dalla part. 92
13	136	1.048	Demanio dello Stato (5/6)	Foglio 13 n. 10 per 16 mq. 252
13	138	1.470	Demanio dello Stato	
13	139	300	Demanio dello Stato (5/6)	Foglio 13 n. 10 per 16 mq. 252

Il tutto come meglio individuato nella documentazione relativa al Piano Attuativo innanzi indicato che i partecipanti dovranno ritirare in copia, su supporto digitale, prima di formulare l'offerta.

Alcune porzioni dell'immobile (N.C.T., Fg. 13, mapp.li per porzione 61, 64, 65, 67, 69, 73, 78, 79), di superficie pari a c.ca 8800 mq, come meglio individuate nell'Information Memorandum, di cui al successivo

punto 5 del presente Bando, risultano provvisoriamente occupate senza titolo da soggetti terzi. Per la liberazione e restituzione di tali porzioni, l'Agenzia del Demanio si è già attivata; dell'eventuale esito positivo di dette iniziative verrà data tempestiva notizia sul sito istituzionale dell'Agenzia www.agenziademano.com.

1.2. Il trasferimento di una parte del compendio e, precisamente, delle particelle nn. 70 e 90 del foglio 13 è sottoposto all'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte degli Enti legittimati, a norma degli artt. 59 e seguenti del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. e pertanto il contratto di compravendita resterà sospensivamente condizionato all'esercizio della prelazione stessa.

La indicata porzione del compendio resta, inoltre, sottoposto alle disposizioni del D.Lgs. n. 42/2004 indipendentemente dai futuri passaggi di proprietà e detenzione del bene ed indipendentemente da modifiche della natura giuridica dei soggetti proprietari, ai sensi dell'art. 12, comma 9 del D.Lgs. citato.

2. PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo a base d'asta è fissato nell'importo complessivo pari ad Euro 11.100.000,00 (Euro Undicimilionicentomila/00).

Ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione di cui al precedente punto **1.2**, il valore delle p.lle di cui al Foglio 13, n. 70 e 90 ammonta, in considerazione della loro incidenza rispetto all'intero compendio, rispettivamente, allo 0,77% e al 40,74 % del prezzo che sarà indicato dal migliore offerente in sede di gara.

3. MODALITA' DI GARA E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

3.1. L'asta è disciplinata dal Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni, e si terrà con il metodo di cui all'art. 73, lettera c) e le procedure di cui all'art. 76, comma 2.

3.2. Sono ammesse a partecipare alla gara tutte le persone, fisiche o giuridiche, in possesso della capacità di vincolarsi contrattualmente, alle quali non sia stata applicata la pena del divieto e/o della incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Sono ammesse offerte per procura speciale, che dovrà essere fatta per atto pubblico o per scrittura privata, con firma autenticata dal notaio a pena di esclusione.

Sono ammesse offerte cumulative da parte di più persone fisiche o giuridiche, le quali dovranno contestualmente obbligarsi a costituire tra di loro una società di capitali. In tal caso l'alienazione avverrà in favore di tale società che dovrà essere costituita dagli aggiudicatari entro il termine di 60 giorni dalla ricezione del provvedimento di aggiudicazione definitiva.

Sono ammesse offerte per persona da nominare ex art. 81, comma 4, del R.D. n. 827/1924. In tal caso l'offerente dovrà possedere i requisiti necessari per essere ammesso alla gara e costituire, a suo nome, il deposito a garanzia dell'offerta. L'offerente per persona da nominare, entro i tre giorni successivi alla comunicazione di aggiudicazione provvisoria, dovrà dichiarare la persona per la quale ha agito ed attestare che è garante e obbligato solidale della medesima; tale dichiarazione deve essere resa mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata e con modalità conformi a quanto disposto dall'art.

1402 del codice civile. Qualora l'offerente per persona da nominare non renda la dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti ovvero dichiari persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata ovvero la persona dichiarata non accetti l'aggiudicazione entro i successivi 10 giorni o non dimostri la veridicità delle dichiarazioni rese in sede di accettazione, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti come vero ed unico aggiudicatario. In ogni caso, l'offerente per persona da nominare sarà sempre garante solidale della medesima anche dopo che questa abbia accettato la nomina; ugualmente, anche in relazione al deposito cauzionale, l'offerente per persona da nominare rimarrà vincolato anche dopo l'accettazione della nomina e fino alla stipula del contratto di compravendita.

3.3 L'accettazione della persona nominata dovrà essere formalizzata, nel termine di cui al precedente punto **3.2.**, mediante presentazione da parte dell'aggiudicatario della dichiarazione rilasciata dalla medesima persona nominata, compilata in conformità dello schema "Allegato E".

3.4. L'aggiudicazione sarà ad unico incanto e verrà fatta a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta con il prezzo più alto o almeno pari a quello a base d'asta. Non sono ammesse offerte parziali né offerte in cui il prezzo sia inferiore a quello posto a base d'asta.

3.5. All'aggiudicazione si potrà addivenire anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida, ai sensi dell'art. 65, punto 10, del R.D. n. 827/24.

In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti, a norma dell'art. 77 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli, con offerta migliorativa in busta chiusa. E', pertanto, onere di ciascun offerente che voglia partecipare

alla licitazione di cui sopra essere presente personalmente o a mezzo di procuratore speciale o legale rappresentante muniti degli occorrenti poteri, all'apertura dei plichi delle offerte segrete. Nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta. In assenza dell'offerente o del suo legale rappresentante o procuratore, il concorrente non sarà ammesso alla licitazione, ferma restando l'offerta segreta già presentata. Ove anche uno solo dei concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta sia assente, ovvero i presenti non vogliano o non possano migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.

3.6. Dell'esito della gara verrà redatto regolare verbale, che non ha gli effetti del contratto di compravendita, ma dichiarerà l'aggiudicazione provvisoria a favore del migliore offerente.

3.7. L'aggiudicazione definitiva avverrà con provvedimento dirigenziale ed è subordinata alla verifica in merito al contenuto delle dichiarazioni rese nella domanda di partecipazione.

4. DEPOSITO CAUZIONALE

Ogni concorrente dovrà costituire una cauzione provvisoria dell'importo di Euro 1.110.000,00 (Euro Unmilionecentodiecimila/00), corrispondente al 10% dell'importo complessivo a base d'asta di cui al precedente punto 2, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti, in caso di aggiudicazione.

La cauzione provvisoria dovrà essere costituita in denaro mediante deposito in contanti, presso la Tesoreria Provinciale dello Stato ovvero tramite garanzia autonoma, bancaria o assicurativa, a prima richiesta assoluta, con la previsione espressa della rinuncia al beneficio della preventiva escussione, rilasciata da primario Istituto di Credito o di Assicurazioni debitamente autorizzati all'esercizio di tale attività.

La cauzione avrà validità per una durata di 180 (centottanta) giorni decorrenti dalla 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 del compendio immobiliare da parte dell'aggiudicatario, con il pagamento del saldo del prezzo dell'aggiudicazione.

La garanzia dovrà essere accompagnata 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.

Ove la cauzione sia stata costituita mediante deposito presso la Tesoreria Provinciale dello Stato, essa sarà imputata in conto del prezzo di aggiudicazione.

La restante parte del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versata per intero preventivamente alla stipula del contratto.

5. ATTIVITA' PROPEDEUTICHE ALLA PARTECIPAZIONE

A pena di esclusione, i concorrenti dovranno ritirare, contro rilascio di apposita ricevuta attestante l'avvenuto ritiro, copia, su supporto digitale, di tutta la documentazione posta a base di gara – Information

Memorandum, Piano Attuativo, Indagine Ambientale ARPAT, Bando di Gara e relativi allegati – presso gli uffici dell’Agenzia del Demanio, Sede di Firenze, Via dell’Agnolo, 80, tel 055/2002722, fax 055/2342467 entro e non oltre il termine del 10° giorno precedente alla data di scadenza per la presentazione dell’offerta.

I concorrenti, a pena di esclusione, sono tenuti ad effettuare una accurata visita del compendio oggetto di gara, da richiedersi alla casella di posta elettronica filialetoscana_servizialterritorio@agenziademanio.it entro e non oltre il termine del 10° giorno precedente alla data di scadenza per la presentazione dell’offerta.

Al fine di consentire detto sopralluogo la Filiale metterà a disposizione proprio personale secondo giorni ed orari da concordarsi previa comunicazione al Responsabile del Procedimento reperibile all’indirizzo di posta elettronica sopra indicato.

Il predetto sopralluogo dovrà essere eseguito dal legale rappresentante, ovvero da incaricati muniti di apposita delega, del soggetto interessato a partecipare alla presente procedura.

Di tale visita verrà rilasciata, al fine di essere acclusa all’offerta, apposita certificazione da parte del funzionario dell’Agenzia del Demanio all’uopo preposto.

6. MODALITA’ DI PARTECIPAZIONE

I concorrenti dovranno presentare, a pena di esclusione, un plico contenente:

- a) domanda di partecipazione all’asta, secondo i modelli A o B o C o D allegati al presente bando di gara;
- b) documentazione a corredo;

c) busta contenente l'offerta economica.

a) Domanda di partecipazione all'asta

La domanda di partecipazione dovrà essere redatta in carta legale del valore corrente ed in lingua italiana, con firma non autenticata.

In tale domanda dovranno essere indicati, ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, a pena di esclusione:

- per le persone fisiche: nome, cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio fiscale, il codice fiscale dell'offerente;
- per le Società ed Enti di qualsiasi tipo: la denominazione o ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA nonché le generalità e la relativa qualifica del soggetto che sottoscrive l'istanza.

Inoltre, la domanda dovrà contenere, a pena di esclusione, dichiarazione esplicita del sottoscrittore:

1. di aver ritirato, contro rilascio di apposita ricevuta, copia su supporto digitale di tutta la documentazione posta a base dell'asta;
2. di aver effettuato una accurata visita del compendio oggetto di gara ed ottenuto apposita certificazione da parte del funzionario dell'Agenzia del Demanio all'uopo preposto, fermo restando la obbligatorietà della documentazione a corredo di cui al punto b) del presente articolo;
3. di aver preso visione e di conoscere integralmente lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene oggetto dell'offerta, e di averne valutato il valore in ogni sua parte, ivi compresi tutti i relativi oneri attivi e passivi, servitù continue e discontinue,

apparenti e non apparenti, occupazioni, e comunque ogni altro elemento rappresentato o meno nei documenti di gara e che influenzino direttamente o indirettamente il valore stesso del compendio immobiliare in esame, ivi comprese tutte le spese, nessuna esclusa od eccettuata, che cederanno integralmente a carico dell'acquirente in relazione agli occorrenti interventi di bonifica dei suoli in esame, da eseguirsi a fronte delle risultanze dello studio ARPAT indicato in premessa;

4. di aver preso cognizione e di accettare integralmente le condizioni riportate nel bando di gara;
5. di aver valutato tutte le circostanze che possono influire sull'offerta presentata, ritenendola equa.

Altresì, sempre a pena di esclusione, i partecipanti dovranno rilasciare le dichiarazioni riportate nelle rispettive domande di partecipazione, allegate al presente bando, nella specie "Allegato A", "Allegato B", "Allegato C", "Allegato D".

In caso di offerta per persona da nominare, la domanda di partecipazione alla gara dovrà contenere la dichiarazione di riserva per persona da nominare.

In caso di offerta cumulativa, la domanda di partecipazione – redatta in coerenza ai modelli innanzi indicati, dovrà essere sottoscritta da tutti gli offerenti cumulativamente, con espresso impegno, in ipotesi di aggiudicazione, di costituire tra di loro, entro il termine di 60 giorni dalla ricezione del provvedimento di aggiudicazione definitiva, di una società di capitali che si renderà acquirente diretta del compendio oggetto di gara.

La domanda di partecipazione, sottoscritta dalla/e persona/e legittimata/e a compiere tale atto, dovrà essere inserita, a pena di esclusione, in busta chiusa, sigillata con ceralacca, controfirmata sui lembi di chiusura e contrassegnata con la dicitura “Domanda di partecipazione per l’asta pubblica del giorno 19.12.2007 per la vendita del compendio immobiliare - Villaggio Paese – Rio Marina, Livorno”.

b) Documentazione a corredo

A corredo della domanda di partecipazione dovranno essere presentati, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

- quietanza comprovante l’avvenuta costituzione della cauzione di un importo pari ad Euro 1.110.0000,00 (Euro Unmilionecentodiecimila/00), pari al 10% del prezzo a base d’asta, allegando l’originale della quietanza di versamento ovvero della garanzia come innanzi indicato al punto n. 4 del presente bando di gara;
- certificazione rilasciata da parte del funzionario dell’Agenzia del Demanio all’uopo preposto, relativa alla visita del compendio immobiliare oggetto di gara;
- in caso di offerta per procura speciale o di offerta cumulativa, procura speciale in originale o copia autenticata;
- fotocopia del documento di identità del sottoscrittore della domanda.

La documentazione a corredo, a pena di esclusione, dovrà essere inserita in busta chiusa, sigillata con ceralacca, controfirmata sui lembi di chiusura dalla/e persona/e legittimata/e a compiere tale atto, e contrassegnata con la dicitura “Documentazione per l’asta pubblica del

giorno 19.12.2007 per la vendita del compendio immobiliare - Villaggio Paese – Rio Marina, Livorno”.

c) Offerta economica

L’offerta economica dovrà essere redatta in carta legale del valore corrente, datata e sottoscritta dall’offerente, o dal legale rappresentante munito di adeguati poteri per le Società e gli Enti di qualsiasi tipo e dovrà indicare, in cifra e in lettere, il prezzo complessivo offerto.

In ipotesi di partecipazione cumulativa, l’offerta economica dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti interessati. E’ nulla l’offerta priva di sottoscrizione.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di esclusione, 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 l’Agenzia del Demanio.

L’offerta, a pena di esclusione, dovrà essere inserita in busta chiusa, sigillata con ceralacca, controfirmata sui lembi di chiusura dalla/e persona/e legittimata/e a compiere tale atto, e contrassegnata con la dicitura “Offerta economica per l’asta pubblica del giorno 19.12.2007 per la vendita del compendio immobiliare - Villaggio Paese – Rio Marina, Livorno”.

7. MODALITA’ E TERMINE DI PRESENTAZIONE DEL PLICO

7.1. Il plico contenente la domanda di partecipazione, i documenti sopra indicati e la busta con l'offerta economica dovrà, a pena di esclusione, essere chiuso, sigillato con ceralacca, controfirmato sui lembi di chiusura dalla/e persona/e legittimata/e a compiere tale atto, contrassegnato con la seguente dicitura: "Offerta per l'asta pubblica del giorno 19.12.2007 per la vendita del compendio immobiliare - Villaggio Paese - Rio Marina, Livorno", oltre che riportare l'indicazione del mittente ed il relativo indirizzo.

Il plico dovrà pervenire alla Sede della Filiale Toscana dell'Agenzia del Demanio in Firenze, via dell'Agnolo, 80, a pena di esclusione, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 18.12.2007, precedente a quello fissato per l'asta.

Il plico potrà essere consegnato a mano o spedito a mezzo posta; in ogni caso il limite massimo per la presentazione, è quello sopraindicato.

7.2. L'Agenzia del Demanio non risponde delle Offerte inviate per raccomandata o a mezzo di terze persone che non siano pervenute o siano pervenute in ritardo.

7.3. Le Offerte, con qualsiasi mezzo pervenute successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenute valide e i relativi concorrenti non saranno ammessi all'asta.

Non saranno ammesse offerte per telegramma, condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra propria o di altri.

Non saranno, comunque, ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.

8. CONDIZIONI E INFORMAZIONI GENERALI PER LA VENDITA

8.1. L'aggiudicazione definitiva avverrà con provvedimento dirigenziale successivamente alla verifica del contenuto delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario nella domanda di partecipazione. L'Agenzia del Demanio non procederà alla stipula del contratto per sopravvenute e motivate ragioni di interesse pubblico, dandone comunicazione all'aggiudicatario a mezzo raccomandata. In tal caso, sarà restituito il deposito cauzionale all'aggiudicatario, restando espressamente escluso qualsivoglia indennizzo in suo favore.

8.2 Entro e non oltre il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data del provvedimento di aggiudicazione definitiva, si dovrà procedere, a cura di notaio designato dall'aggiudicatario e comunicato all'Agenzia del Demanio, alla stipulazione del contratto di compravendita. Detto contratto sarà sottoposto alla condizione sospensiva dell'esercizio del diritto di prelazione relativamente alle porzioni di cui al punto **1.2**, da parte degli Enti legittimati ai sensi dell'art. 59 e ss. D Lgs. 22.1.2004 n. 42.

Nel caso in cui i soggetti legittimati esercitino il diritto di prelazione di cui sopra, è facoltà dell'acquirente recedere dal contratto di compravendita entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione dell'avvenuto esercizio del diritto di prelazione, mediante lettera Raccomandata A/R indirizzata all'Agenzia del Demanio, Filiale Toscana presso la sede di Firenze, via dell'Agnolo, 80.

8.3. Il possesso dei beni compravenduti sarà trasferito, mediante apposito verbale, solo successivamente allo spirare del termine previsto dal comma 1 dell'art. 61 del D.Lgs. 22.1.2004 n. 42 .

8.4. Nel caso in cui l'aggiudicatario non adempia all'obbligo di presentarsi alla stipulazione dell'atto di vendita, ovvero non provveda al pagamento del corrispettivo dovuto per l'acquisto dell'immobile, si darà luogo alla decadenza dall'aggiudicazione.

In tal caso, sarà a discrezione esclusiva dell'Agenzia del Demanio, fermo restando l'incameramento della cauzione provvisoria di cui al precedente punto **4**, effettuare l'aggiudicazione del compendio immobiliare al concorrente secondo classificato, previa verifica della sua offerta, oppure procedere all'aggiudicazione al termine di una ulteriore procedura ad evidenza pubblica a spese dell'aggiudicatario, che sarà, comunque, tenuto al risarcimento dei danni ed a corrispondere all'Agenzia la differenza tra il prezzo da lui dovuto e quello che si otterrà dal reincanto se inferiore, oltre ai relativi interessi fino al giorno del pagamento.

8.5. Parimenti, sarà a discrezione esclusiva dell'Agenzia del Demanio, in ipotesi di esercizio del diritto di recesso da parte dell'acquirente ai sensi di quanto previsto al precedente punto **8.2**, effettuare l'aggiudicazione del compendio immobiliare al concorrente secondo classificato, previa verifica della sua offerta, ove quest'ultimo dichiara il proprio interessamento all'acquisto del compendio in assenza delle particelle nn. 70 e 90 del foglio 13.

8.6. Al momento della stipulazione del contratto di vendita dovrà essere integralmente versato il prezzo di aggiudicazione, fermo

restando che, qualora gli Enti legittimati esercitino il diritto di prelazione, l'acquirente avrà diritto alla restituzione del prezzo corrisposto per le porzioni oggetto di prelazione, ovvero dell'intero corrispettivo, nel caso in cui receda dal contratto.

Resta comunque esclusa la maturazione di qualsivoglia tipo di maggiorazione, per interessi, rivalutazione e/o altro a favore dell'acquirente, sino al termine di giorni 60 dall'esercizio di predetta facoltà.

8.7. Tutte le spese notarili, imposte e tasse inerenti il trasferimento, sono a carico dell'aggiudicatario.

8.8. L'aggiudicatario, unitamente all'Agenzia del Demanio, dovrà provvedere, contestualmente alla stipula dell'atto di compravendita, a sottoscrivere, in relazione alla porzione del complesso indicata al precedente punto 1.2, la denuncia di cui all'art. 59 del D.Lgs. 22.1.2004 n. 42, che sarà cura dell'Agenzia inoltrare nei termini al competente Ministero.

8.9. Il compendio immobiliare sopra descritto viene alienato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, compresi eventuali oneri attivi e passivi, occupazioni, servitù continue e discontinue, apparenti e non apparenti.

A fronte di tali circostanze, pertanto, l'aggiudicatario non potrà avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'Agenzia, nè vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo nel caso in cui l'occupazione di cui sopra sia ancora in essere al momento del trasferimento ovvero per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita, o nella determinazione del prezzo d'asta, nella

indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenze, e per qualunque differenza. Lo Stato non assume altra obbligazione o garanzia, se non per il fatto di sofferta evizione; nel qual caso il compenso spettante al compratore sarà limitato al puro rimborso del prezzo corrisposto. Ove la evizione fosse parziale, il compratore non avrà diritto che al rimborso della quota di prezzo corrispondente alla parte evitta, escluso qualsiasi altro maggiore od accessorio compenso.

Ai sensi e per gli effetti della delibera autorizzativa di cui in premessa resa dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali in data 25.09.2006, nell'atto di alienazione dovranno essere riportate, in relazione ai beni di cui al precedente punto 1.2, le seguenti prescrizioni e condizioni: *“A) i progetti di opere di qualunque genere, che si intendono eseguire sull'immobile, dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, per il Patrimonio Storico, Artistico e Etnoantropologico per le province di Pisa e Livorno, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii.; B) l'immobile, per il quale si ritiene compatibile la destinazione d'uso residenziale, ricettiva, attrezzature complementari, verde pubblico e privato e, comunque le destinazioni d'uso indicate nella tavola 24 del piano attuativo allegato alla richiesta, non dovrà essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, non compatibili con il suo carattere storico e artistico o tali da recare pregiudizio alla sua conservazione. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica del bene, dovrà essere preventivamente comunicata alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per il Patrimonio storico,*

Artistico ed Etnoantropologico per province di Pisa e Livorno, ai sensi del D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii.;

8.10. Il concorrente, con la partecipazione, consente il trattamento dei propri dati, anche personali, ai sensi del D.Lgs. n. 196/03 per tutte le esigenze procedurali.

9. TERMINI E MODALITA' PER LA RICHIESTA DI INFORMAZIONI

Gli interessati, sino al giorno 18.12.2007 possono richiedere informazioni e chiarimenti sulla procedura in oggetto, a mezzo posta elettronica all'indirizzo e-mail: filialetoscana_servizialterritorio@agenziademanio.it, oppure, previo appuntamento, presso la Sede della Filiale Toscana dell'Agenzia del Demanio di Firenze, via dell'Agnolo, n. 80 - Tel.: 055/2002722, Fax 055/2342467, dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle 12:00.

Ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 241/90 e ss.mm.ii. si informa che il Responsabile del procedimento in oggetto è l'ing. Pierluigi Di Blasio – Sede di Firenze.

10. PUBBLICAZIONE DEL BANDO

L'avviso relativo al presente bando verrà pubblicato sulla G.U. della Repubblica, sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, sul sito www.agenziademanio.com e per estratto, sui quotidiani nazionali "Il Sole 24 Ore", "La Repubblica", "Il Corriere della Sera" e "La Nazione", sul quotidiano internazionale "Financial Times".

AVVERTENZE

Si procederà a termini degli artt. 353 e 354 del vigente Codice Penale contro chiunque, con violenza o minaccia o con doni, promesse,

collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la gara, ovvero ne allontanasse gli offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o per altra utilità a lui o ad altri data o promessa.

Firenze, 16.10.2007

IL DIRETTORE
NADIO TRUBBIANELLI

COPI