



**COMUNE DI CAPANNORI**  
SETTORE ASSETTO E GESTIONE DEL TERRITORIO  
Ufficio Valorizzazione del Patrimonio

**AVVISO DI GARA**  
**CON PROCEDURA APERTA**

**IL DIRIGENTE**

Vista la Delibera della Giunta Comunale n°241 del 20 Dicembre 2022 e la Delibera di Consiglio Comunale n° 10 del 22 febbraio 2023

**RENDE NOTO**

Che in esecuzione della determinazione dirigenziale n. 905 del 28/07/2023 è indetta gara con procedura aperta ai sensi dell'art. 37 del Regolamento della Contabilità Generale dello Stato approvato con R.D. n. 827 del 23/05/1924, nonché in base all'art. 5 del Regolamento per le alienazioni del patrimonio immobiliare dell'Amministrazione Comunale approvato con delibera di C.C. n. 3 del 17/01/2013, per l'alienazione degli immobili di proprietà comunale distinti nei lotti sotto indicati:

**Lotto A**

Fabbricato per abitazione posto in comune di Lucca frazione Sant'Anna via del Tiro a Segno 203 (per il dettaglio vedi scheda allegata) - IMPORTO A BASE D'ASTA  
**€ 43.504,00**

**Lotto B**

Lotto di terreno d circa in S. Margherita, Via Scatena adiacente alla sede del Consorzio 1 Toscana Nord (ex consorzio Auser-Bientina) di circa mq. 22.339-  
IMPORTO A BASE D'ASTA: **€ 1.005.300,00;**

### **Lotto C**

Porzione di terreno in Lunata, Via Pieraccini, della superficie catastale di mq. 300 circa (per il dettaglio vedi scheda allegata) - IMPORTO A BASE D'ASTA: € **11.017,00**

### **Lotto D**

Compendio immobiliare in frazione di Ruota costituito da fabbricato per abitazione e terreni in Ruota (eredità Priami Giuseppe) - (per il dettaglio vedi scheda allegata) - IMPORTO A BASE D'ASTA: € **46.920,00**

### **Lotto E**

Terreno di mq. 680 in Pieve di Compito, località Piano di Veneglia - (per il dettaglio vedi scheda allegata) - IMPORTO A BASE D'ASTA: € **1.752,00**

### **Lotto F**

Terreno mq. 2550 in frazione San Ginese di Compito, località Ai Bernardini - (per il dettaglio vedi scheda allegata) - IMPORTO A BASE D'ASTA: € **6.570,00**

### **Lotto G**

Terreno di mq. 4710 in frazione Castelvecchio di Compito, località Nelle Polle - (per il dettaglio vedi scheda allegata) - IMPORTO A BASE D'ASTA: € **2.816,00**

### **Lotto H**

Porzione dell'area di sedime di circa mq 65 in frazione di Tassignano della via vicinale di uso pubblico denominata via del Viottolo - (per il dettaglio vedi scheda allegata) - IMPORTO A BASE D'ASTA: € **3.000,00**

### **Lotto L**

Porzione di terreno di circa mq 100 in frazione di Marlia - (per il dettaglio vedi scheda allegata) - IMPORTO A BASE D'ASTA: € **6.250,00**

### **Lotto N**

Porzione dell'area di sedime di circa mq 48 del tracciato alternativo della canaletta demaniale Fossa Lupaia in frazione di Capannori capoluogo ex area PEEP - (per il dettaglio vedi scheda allegata) - IMPORTO A BASE D'ASTA: € **2.400,00**

### **Lotto Q**

Porzione di terreno dell'area di sedime di circa mq. 33 del tracciato alternativo della canaletta demaniale Fossa Lupaia in frazione di Capannori capoluogo ex area PEEP - (per il dettaglio vedi scheda allegata) - IMPORTO A BASE D'ASTA: € **1.650,00**

### **Lotto R**

Terreno di mq. 4007 circa in frazione S.Margherita, Via degli Scatena, facente parte del complesso ex sede del “Centro per la sperimentazione, dimostrazione e divulgazione florovivaistica ed altre colture pregiate e protette” - (per il dettaglio vedi scheda allegata) - IMPORTO A BASE D'ASTA: € **180.315,00**

### **Lotto S**

Relitto stradale di circa mq 250 posto in fraz. di Gragnano, ex via vicinale di uso pubblico “Via degli Orsetti” (per il dettaglio vedi scheda allegata) - IMPORTO A BASE D'ASTA: € **12.500,00**

### **Lotto T**

Tratto di strada vicinale ad uso pubblico di circa mq 112 posto in fraz. di Paganico” (per il dettaglio vedi scheda allegata) - IMPORTO A BASE D'ASTA: € **7.000,00**

### **Lotto U**

Porzione di terreno di circa mq 726 in fraz. di Lammari in località Isola Bassa (per il dettaglio vedi scheda allegata) - IMPORTO A BASE D'ASTA: € **36.300,00**

### **Lotto AA**

Fabbricato sito in Capannori Via della piscina riferimento foglio 72 mappale 50, 1545 per un totale di circa 345 mq (per il dettaglio vedi scheda allegata) - IMPORTO A BASE D'ASTA: € **62.850,00**

La gara con procedura aperta, in seduta pubblica, si terrà il giorno **28 settembre 2023** alle ore **10:00** presso la sede comunale in Capannori P.zza Aldo Moro, 1, procedendo per singolo lotto, in ordine crescente per lettera identificativa. Le gare relative ai lotti per i quali non siano state presentate offerte, saranno dichiarate deserte.

Ogni concorrente potrà partecipare all’acquisto di uno o più lotti, presentando separate offerte.

### **OFFERTA E DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE PER L'AMMISSIONE ALLA GARA**

Le offerte devono essere di importo **superiore al prezzo a base di vendita** indicato nell’avviso di asta.

Le offerte dovranno pervenire al Comune di Capannori, pena l’esclusione, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno **22 settembre 2023** in plico chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, indirizzato a:

**“Comune di Capannori - Ufficio Valorizzazione del Patrimonio, Piazza Aldo Moro, 1 - 55012 Capannori”.**

Il recapito del plico rimane comunque ad esclusivo rischio e pericolo del mittente e non sono pertanto ammessi reclami per offerte non pervenute, o pervenute in ritardo, qualora per qualsiasi motivo il plico non giungesse a destinazione in tempo utile.

Il plico deve recare all'esterno, in caratteri chiari ed in buona evidenza, **a pena di esclusione**, il nominativo e la residenza del concorrente nonché l'oggetto della gara e cioè la seguente dicitura: **“GARA CON PROCEDURA APERTA PER ALIENAZIONE DI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE - LOTTO “ .....”**

Nel plico vanno inserite distintamente ed **a pena di esclusione dalla gara**, due buste (A e B ) di seguito specificate:

la **“Busta A”** dovrà contenere la seguente documentazione amministrativa per l'ammissione alla gara:

- Istanza di ammissione - l'istanza di ammissione all'asta pubblica deve essere prodotta utilizzando e completando il modulo allegato 1;
- Copia fotostatica non autenticata del documento di identità del concorrente - ai fini della validità delle dichiarazioni rese ai sensi del combinato disposto degli articoli 37,38, 46 e 47, del Testo Unico sulla documentazione amministrativa approvato dal D.P.R. 28/12/2000 n. 445, fatte salve le responsabilità civili e penali che il dichiarante assume in caso di dichiarazioni mendaci, laddove la firma non sia stata autenticata;
- Cauzione - l'istanza deve essere corredata dalla prova della prestazione della garanzia versata in una dei modi sotto previsti:
  - mediante versamento presso Tesoreria di Comune di Capannori IBAN IT72Q0103024700000000739960;
- Procura - (eventuale, solo in caso di offerta per procura) - procura speciale, rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, qualora il concorrente partecipi alla gara quale mandatario. Sulla busta A) deve essere apposta la dicitura “BUSTA A - contiene la documentazione amministrativa richiesta per l'ammissione alla gara”;

la **“Busta B”** dovrà contenere l'offerta economica, da redigersi utilizzando esclusivamente il modulo allegato 2.

In caso di discordanza fra le indicazioni delle offerte in cifre ed in lettere, verrà considerata l'offerta più favorevole per il Comune di Capannori ai sensi dell'art. 72, R.D. n. 827/1924, successive modificazioni ed integrazioni, salvo errore materiale palesemente riconoscibile.

Il modulo offerta economica deve essere compilato con precisione ed esattezza e deve essere sottoscritto dall'offerente o dal legale rappresentante. Sul Modulo dovrà inoltre essere apposta marca da bollo da € 16.00.

Sulla busta B) deve essere apposta la dicitura "BUSTA B - contiene offerta economica".

Le buste A) e B) devono essere, a pena di esclusione dalla gara, chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura.

L'offerta, le dichiarazioni e tutta la documentazione presentata devono essere redatte in lingua italiana.

Al fine di agevolare il lavoro della Commissione di gara i concorrenti sono invitati ad utilizzare la modulistica allegata.

L'Ente proprietario si riserva di effettuare controlli e verifiche sulla veridicità della dichiarazione prodotta dall'offerente circa la capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione anche successivamente all'aggiudicazione e alla stipulazione del contratto di compravendita. Resta inteso che la mancata veridicità della dichiarazione comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la rescissione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, salve comunque le responsabilità penali. L'ente, in tal caso, avrà diritto ad incamerare l'intero deposito cauzionale prestato, salvo il diritto al maggior danno.

Non si darà corso all'apertura del plico che non risulti pervenuto entro i termini fissati o sul quale non siano apposte diciture relative al mittente o alla specificazione della gara.

Non è consentita la presentazione di più offerte per lo stesso bene da parte del medesimo soggetto.

### **CONDIZIONI CHE REGOLANO L'ALIENAZIONE**

I beni oggetto del presente avviso saranno venduti nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano, visto e piaciuto, con tutte le servitù attive e passive tanto apparenti quanto non apparenti, canoni, censi ed oneri, anche se non indicati nella descrizione e con tutti i pesi che vi fossero inerenti. Gli immobili sono individuati nell'ampiezza e nella consistenza conforme allo stato di fatto e di diritto goduto, senza responsabilità da parte di questa Amministrazione per le differenze che sussistono tra le indicate superfici e qualità catastali e quelle effettive. La vendita sarà fatta a corpo e non a misura, allo stesso titolo e nello stato e forma in cui gli immobili appartengono all'Amministrazione Comunale del Comune di Capannori e, inoltre, a norma dell'articolo 1488, secondo

comma, del Codice Civile il venditore è esente dall'obbligo della garanzia perché la vendita sarà convenuta a rischio e pericolo del compratore.

Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita o nella determinazione del prezzo d'asta, nell'indicazione della superficie, dei confini, dei numeri di mappa e coerenze, sebbene la tolleranza stabilita dalla legge, dovendosi intendere come espressamente dichiarato dal concorrente di ben conoscere l'immobile nel suo valore e in tutte le sue parti e oneri.

**Ogni qualsiasi onere necessario per addivenire alla stipula dell'atto pubblico di vendita, saranno a totale cura e spese dell'acquirente. A titolo puramente esemplificativo e non esaustivo si indicano: regolarizzazioni ipocatastali ed urbanistiche, aggiornamenti catastali, riconfinazioni, frazionamenti, attestazioni prestazione energetica, certificazioni impianti ecc..**

Tutte le spese inerenti all'asta faranno carico all'Amministrazione Comunale, mentre tutte le spese inerenti alla stipula del rogito (imposta di registro, imposta ipotecaria e catastale, IVA (se dovuta), diritti di voltura e comunque tutte quelle inerenti alla compravendita, saranno poste a totale carico dell'aggiudicatario.

### **DEPOSITO CAUZIONALE**

Per partecipare alla gara è richiesto un deposito cauzionale di garanzia pari al 10% del prezzo fissato a base di gara, uno per ciascun lotto, effettuato mediante versamento presso Tesoreria di Comune di Capannori IBAN IT72Q0103024700000000739960.

Non sono ammesse polizze assicurative, né fidejussioni bancarie.

All'aggiudicatario la garanzia verrà trattenuta dall'Amministrazione Comunale e sarà computata ai fini del versamento del saldo al momento della stipula dell'atto di vendita dell'immobile. Il predetto deposito cauzionale sarà svincolato in favore dei soggetti non aggiudicatari senza corresponsione di interessi, al momento dell'aggiudicazione definitiva.

### **PROCEDURA DELLA GARA**

#### **Modalità di gara e criteri di aggiudicazione**

La valutazione delle offerte pervenute in tempo utile è demandata ad una commissione giudicatrice, nominata con le modalità di cui all'art. 12 del Regolamento per la disciplina dei Contratti del Comune di Capannori, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 09/01/2015.

Si procederà alla gara con procedura aperta adottando il metodo delle offerte segrete di cui all'art. 73 lettera c) del R.D. 827/1924.

Dell'esito della gara a procedura aperta sarà redatto regolare processo verbale. Il verbale d'asta non tiene luogo né ha valore di contratto. Gli effetti traslativi si produrranno al momento della stipula del contratto di compravendita. L'ente proprietario, pertanto, non assumerà verso l'aggiudicatario alcun obbligo se non dopo la stipula del contratto.

Gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'ente per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e non sono ammesse, oltre il termine di scadenza, offerte sostitutive od aggiuntive, né si darà luogo a gara di migliorìa al di fuori del caso di parità di migliori offerte valide. Così pure non si darà luogo od azione per diminuzione di prezzo per qualunque materiale errore nella descrizione dell'immobile offerto in vendita o nella destinazione del prezzo d'asta, nella indicazione della superficie, dei confini, di particelle catastali e per qualunque altra difformità, dovendo espressamente intendersi che il concorrente, secondo la sua espressa dichiarazione rilasciata ai sensi di quanto esposto al successivo punto, ben conosce l'immobile nel suo complesso e nelle sue singole parti.

L'aggiudicazione sarà effettuata a favore del concorrente che offrirà il prezzo maggiore in aumento sull'importo posto a base d'asta; in caso di parità di due o più offerte valide l'Amministrazione Comunale inviterà gli offerenti a far pervenire, entro e non oltre 10 giorni dalla data di invio, un'offerta in aumento sul prezzo originario con le stesse modalità della gara. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e in quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida quella più vantaggiosa per il Comune.

L'Amministrazione Comunale si riserva, a suo insindacabile giudizio, di non procedere all'effettuazione della gara e alla successiva aggiudicazione provvisoria e definitiva, senza che i concorrenti possano accampare nessuna pretesa al riguardo.

### **CONDIZIONI GENERALI ED INFORMAZIONI**

Il Comune venditore garantisce la piena proprietà, legittima provenienza e libertà da privilegi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli dei beni restando esonerato dal fornire la relativa documentazione, ad eccezione di quelli eventualmente citati nelle singole descrizioni.

In applicazione di quanto disposto dal comma 59 dell'art. 2 della Legge 23/12/1996 n. 662, per i relativi atti di compravendita non valgono le clausole di nullità previste dal

comma 2 dell'art. 40 della L. 47/85 e si applica quanto disposto dai commi 5 e 6 dello stesso articolo. L'aggiudicazione degli immobili viene effettuata con riserva degli eventuali diritti di prelazione da parte degli aventi titolo.

Sono esclusi dalla partecipazione all'asta

- coloro che risultano interdetti, inabili o che abbiano subito una procedura di fallimento o nei confronti dei quali siano in corso procedure di interdizione, di inabilitazione o di fallimento o abbiano presentato richiesta di concordato;
- coloro che abbiano subito condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
- coloro che abbiano debiti insoluti verso il Comune di Capannori.

**Stipulazione dell'atto di compravendita e pagamento del prezzo**

La stipulazione dell'atto di vendita dovrà avvenire entro e non oltre 180 giorni dalla notifica dell'approvazione del verbale di aggiudicazione definitiva, in data da concordarsi tra le parti, presso uno studio notarile scelto dall'acquirente. Tutte le spese di stipulazione inerenti e conseguenti ad essa saranno a totale carico dell'acquirente.

Decorsi 180 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, ove non sia possibile stipulare l'atto per cause indipendenti dalla volontà dell'aggiudicatario (es. regolarizzazioni catastali o eventuali rimozioni di vincoli, acquisizioni di nulla osta e/o pareri da parte di enti terzi) il termine stabilito per la stipula del contratto si intenderà automaticamente modificato in funzione di quanto sopra specificato.

Il pagamento del prezzo (dedotto l'importo già versato a titolo di cauzione) avverrà in un'unica soluzione al momento del rogito notarile.

Nel caso di mancata stipulazione per fatto dell'aggiudicatario, entro il termine di 180 giorni dall'avvenuta comunicazione dell'aggiudicazione, oppure entro il nuovo termine conseguente alla necessità di regolarizzare l'immobile come sopra specificato, l'aggiudicatario si intenderà decaduto dalla gara e l'ente incamererà l'intero deposito cauzionale prestato a titolo di penale irriducibile, salvo comunque il diritto al maggior danno.

In tal caso l'Ente si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione a favore del secondo in graduatoria e, quindi, allo scorrimento della graduatoria nei confronti degli altri offerenti.

La partecipazione alla gara implica la piena conoscenza delle condizioni di fatto e di diritto degli immobili e degli atti tecnici in visione. L'aggiudicatario non potrà quindi sollevare eccezioni di sorta.

## **Rinvio**

Per quanto non richiamato al presente avviso, si fa riferimento alle disposizioni sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato di cui al R.D. n. 827 del 23/05/1924 e successive modificazioni ed integrazioni

## **Privacy**

Ai sensi del GDPR (General Data Protection Regulation) Regolamento UE n. 679/2016 si informa che i dati forniti dai concorrenti saranno trattati dal Comune di Capannori per finalità connesse alla gara e per l'eventuale successiva stipulazione del contratto. Il titolare del trattamento dei dati in questione è il Comune di Capannori.

## **Richiesta e ritiro avviso**

La documentazione potrà essere visionata e scaricata dal sito internet del Comune di Capannori al seguente indirizzo: [www.comune.capannori.lu.it](http://www.comune.capannori.lu.it), all'interno della sezione "Servizi", link "Gare e concorsi", "Gare", "Gare in corso 2023", "concessioni ed altre gare e bandi", oppure ritirata direttamente presso l'Ufficio Valorizzazione del Patrimonio del Comune, Piazza Aldo Moro 1, Capannori.

## **Informazioni**

Le informazioni concernenti il presente avviso di gara ed i vari aspetti tecnici della vendita potranno essere richiesti a:

Ing. Fabio Tolomei, tel. 0583/428340, [f.tolomei@comune.capannori.lu.it](mailto:f.tolomei@comune.capannori.lu.it)

Geom. Emanuele Petroni, tel. 0583/428334, [e.petroni@comune.capannori.lu.it](mailto:e.petroni@comune.capannori.lu.it)

Il Responsabile Unico del Procedimento è l'Ing. Fabio Tolomei

## **Pubblicità**

Il presente avviso di gara sarà pubblicato:

- sul B.U.RT.
- sul sito internet comunale [www.comune.capannori.lu.it](http://www.comune.capannori.lu.it) nella sezione "Amministrazione trasparente", link "Bandi-Gare-Appalti", "Gare in corso", "Concessioni ed altre gare e bandi";
- all'Albo Pretorio on-line del Comune di Capannori.

## **Sopralluogo degli immobili**

Gli immobili potranno essere visionati nel periodo di pubblicazione del presente avviso di gara previo appuntamento da concordare con l'Ufficio Valorizzazione del Patrimonio,

nelle persone di Ing. Fabio Tolomei e Geom. Emanuele Petroni, i cui contatti sono indicati al paragrafo “informazioni”.

Il Dirigente del Settore  
Assetto e Gestione del Territorio  
**Arch. Luca Gentili**