



# COMUNE DI TRAPANI

PROVINCIA REGIONALE DI TRAPANI

SETTORE 3°

*“URBANISTICA, SUAP, PATRIMONIO, MANUTENZIONE IMMOBILIARE”*

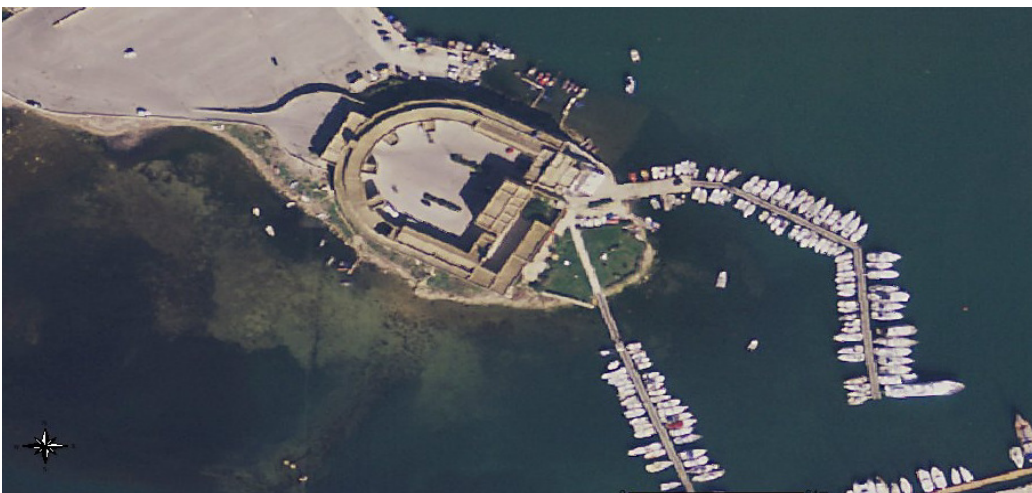
**OGGETTO** : PUBBLICO INCANTO PER LA VENDITA DEL BENE IMMOBILE DEL COMUNE DI TRAPANI DENOMINATO “LAZZARETTO”.

## CAPITOLATO GENERALE

Procedura di pubblico incanto per la vendita del bene immobiliare denominato “Lazzaretto”, in esecuzione della determinazione dirigenziale n. 42 del 16/11/2012, presieduta dal Dirigente del 7° Settore, che si terrà presso gli Uffici del comune, siti in Piazza Vittorio Veneto 1.

### Art. 1

**(Informazioni sull'immobile)**



**Caratteristiche intrinseche del Fabbricato:****Strutture portanti :**In muratura**Muratura:** Tompagni in conci di tufo**Copertura:** Piana con terrazzo praticabile e a falda**Superficie coperta** dell'immobile è di 3.009,00 m<sup>2</sup> circa al piano terra e di 242 m<sup>2</sup> al 1° piano per una superficie complessiva di mq. 3.251,00**Superficie scoperta:** 4.547,00 m<sup>2</sup> circa**Superficie complessiva :**7.556,00 m<sup>2</sup> circa**Volume lordo :**18.500,00 m<sup>3</sup> circa**Piani fuori terra :**1 più parte primo piano**Tipo di patrimonio:** Disponibile**Condizioni per l'uso:** Il comodato d'uso rep.39910 del 29/04/1991 giusta del. g.m. 1630 del 09/06/1990 e convenzione del 29/04/1991 REP. N°39910 stipulato con la Lega Navale, attuale gestore, prevede che l'immobile debba essere reso disponibile a semplice richiesta dell'Ente.**Titolo di provenienza:** atto di cessione del 10/08/1886. Atto di vendita not. V. Poma rep.9086 del 28/12/1916.

L'immobile è un complesso architettonico più unico che raro nel mare Mediterraneo, perchè sorge all'estremo margine occidentale della città, sull'isola di Sant'Antonio, oggi unita alla terraferma, all'interno dell'area portuale di Trapani . Il complesso si presenta come una grande esedra e fu utilizzato in occasione delle epidemie di colera del 1854 e del 1867. Oggi è affidato in gestione alla locale Lega Navale Italiana *"..per il perseguimento dello sviluppo ed incremento delle attività turistiche della città..."* . I suoi mq 3.400,00 di superficie coperta disposti a ferro di cavallo, corredati dai mq 3.900 dell'area di pertinenza, determinano la possibilità di adibire gli stessi a diverse funzioni correlate all'uso di una risorsa inesauribile, quale è il mare. Le condizioni dell'edificio, ad esclusione dell'ala occupata dalla Lega Navale, sono fatiscenti e necessitano di interventi di recupero e manutenzione straordinaria. Detto immobile è censito al C.F. del Comune di Trapani al Foglio 7, particella n. 9 .

**DESTINAZIONE URBANISTICA**

L'immobile per la sua particolare ubicazione all'interno del porto della città, si presta ad essere utilizzato per attività ricreative, turistiche-ricettive, sportive, portuali, per tale motivazione lo stesso è individuato nel P.R.G. vigente ricadente in Z.T.O. *"F- attrezzature ed impianti di interesse generale"*, *"Ft - Il sistema delle attività turistiche"*, in particolare *"Ft.1 - Zona per attrezzature e insediamenti turistico-ricettivi, Ft.3 - Zona per attività e servizi complementari al turismo, Ft.4 - Zona attrezzata per la diretta fruizione del mare.*

**CONDIZIONI DI VENDITA**

Trattandosi di immobile pubblico con più di 70 anni, l'aggiudicazione, quindi l'alienazione:

**a.** resta subordinata alla propedeutica acquisizione, da parte di questo Ente, della dichiarazione di interesse culturale o meno ex art.12 del D.L.vo 42/2004 , la cui istanza alla Soprintendenza ai BB.CC. AA. è stata avanzata in data 12.10.2012, nei

- tempi e nei modi prescritti dagli articoli 12,13,14,15 e 16 del medesimo decreto;
- b.** qualora l'immobile venisse dichiarato di interesse culturale, resta subordinata alla propedeutica acquisizione dell'autorizzazione all'alienazione ex art. 55 del D.L.vo 42/2004, avanzata all'Assessorato Regionale BB.CC.AA. in data 5.11.2012, da acquisire nei tempi e nei modi prescritti dall'art. 55 e seguenti del medesimo decreto;
  - c.** alle prescrizioni contenute nell'atto autorizzativo ex art.55 sopra richiamato
  - d.** ai vincoli derivanti da apporti di finanziamenti pubblici per interventi sul bene;
  - e.** al decorso del termine per l'esercizio della facoltà di prelazione da parte dei soggetti di cui all'art. 60 del D.L.vo 42/2004 ;
  - f.** al venir meno della legale condizione sospensiva prevista dal presente capitolato-bando.

#### **MODALITA' DI VENDITA**

La vendita è effettuata a corpo e non a misura, l'alienazione avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'edificio, con tutte le relative dipendenze, aderenze, accessioni, servitù attive e passive, affermative e negative, continue e discontinue, apparenti e non apparenti, note ed ignote e con tutte le relative azioni.

Le planimetrie dell'edificio oggetto di vendita possono essere visionate presso l'ufficio Patrimonio del comune sito in via Libica 12, 3° piano nei giorni di Lunedì e Giovedì dalle ore 15,00 alle ore 17,00 ed il Mercoledì 9,00 alle ore 12,00 .

Gli immobili sono visitabili, previo appuntamento, presso il responsabile del procedimento Signora Giuseppa Messina tel. 0923-877053 fax 0923-877076 e-mail giuseppa.messina@comune.trapani.it.

#### **PREZZO A BASE D'ASTA:**

Il prezzo a base d'asta dell'edificio come meglio sopra individuato è fissato in € **11.370.000,00** (euro undicimilionitrecentosettantamila/00).

Il rilancio minimo per ciascuna offerta non può essere inferiore all' 1% del prezzo a base d'asta e quindi come pari ad € **113.700,00**.

Ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 633/72 alle presenti cessioni non si applica l'Imposta di Valore Aggiunto (IVA) in quanto trattasi di attività istituzionale delle Amministrazione relativa alla gestione del proprio patrimonio.

Restano a carico dell'acquirente:

- qualsiasi altro onere, anche se non specificato, necessario al trasferimento della proprietà del bene, comprese le spese di registrazione, marche da bollo, diritti ecc....;
- eventuali spese di frazionamento;
- spese per atto notarile .

#### **Art. 2**

##### **(Sistema di gara - aggiudicazione)**

L'asta si terrà con il metodo di cui all'art. 73, primo comma, lettera c) - del R.D. 23.5.1924, n. 827, cioè per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base sopraindicato. Non sono ammesse offerte alla pari o in ribasso mentre **l'importo minimo di ciascun aumento resta fissato in € 113.700,00 (rialzo minimo pari al 1% del prezzo a base d'asta)**.

Si procederà all'aggiudicazione in favore del migliore offerente.

### **Art. 3 (Offerta)**

I concorrenti per essere ammessi alla gara dovranno presentare l'offerta, con le modalità prescritte nell'avviso d'asta, in lingua italiana, debitamente sottoscritta, redatta utilizzando il modello allegato al presente atto sotto la lettera "A" .

Il prezzo offerto deve intendersi al netto di ogni e qualsiasi spesa concernente il perfezionamento di tutte le procedure contrattuali.

Se il concorrente agisce in nome di una ditta o di una società dovrà specificatamente indicarlo nell'offerta e fornire la prova, mediante idonea documentazione, della legale rappresentanza e del mandato ricevuto.

L'offerta dovrà essere chiusa in apposita busta sigillata che non dovrà contenere altra documentazione e dovrà recare all'esterno il nome del mittente e la dicitura sotto riportata:

“PUBBLICO INCANTO DEL GIORNO 13/12/2012 – IMMOBILE DENOMINATO “LAZZARETTO” SITO NEL COMUNE DI TRAPANI”.

A garanzia dell'offerta va prodotto deposito cauzionale provvisorio determinato in € 568.500,00 (cinquecentosessantomilacinquecento/00) corrispondente al 5% del valore dell'immobile a base d'asta. Il predetto deposito cauzionale potrà essere costituito, a scelta dell'offerente, in uno dei seguenti modi:

- assegno/i circolare/i non trasferibile/i intestato/i al Comune di Trapani;
- fideiussione bancaria rilasciata da istituti di credito o polizza fideiussoria rilasciata da impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all' art. 107 del d.lgs. n.385/93 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie a ciò autorizzati dal ministero dell'economia e delle finanze.

La polizza fideiussoria o la fideiussione bancaria dovranno contenere l'assunzione dell'obbligo da parte del fideiussore di pagare l'importo della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta del Comune di Trapani con rinuncia espressa al diritto di opporre a quest'ultimo qualsiasi eccezione. Dovrà inoltre contenere l'espressa rinuncia del fideiussore al beneficio di preventiva escussione del debitore principale previsto dall'art. 1944 del codice civile nonché l'espressa rinuncia del fideiussore dei diritti e delle tutele di cui all'art. 1957 del codice civile. La polizza fideiussoria o la fideiussione bancaria dovrà avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

### **Art. 4 (Documentazione)**

La busta chiusa e sigillata contenente l'offerta, predisposta come stabilito al precedente art. 3, dovrà poi essere inserita in altro plico più grande unitamente alla documentazione sotto elencata. In luogo della documentazione di cui ai successivi punti b), c), d), potrà essere presentata dichiarazione sostitutiva ex D.P.R.445/2000 e s.m.i. compilando i modelli appositamente allegati al presente bando d'asta, allegato "B" (da utilizzarsi per i concorrenti personalmente interessati o che presentano l'offerta per conto di una persona fisica o per persona da nominare) ovvero allegato "C" (da utilizzarsi qualora l'offerta venga presentata per conto di una Società/Ditta):

- a) **cauzione** nella misura, nei modi e nei termini previsti al precedente art. 3;
- b) **dichiarazione sostitutiva** ai sensi del D.P.R. 445/2000, dalla quale risulti che il concorrente ha preso visione delle condizioni contenute nell'avviso d'asta e nel presente capitolato, che il medesimo si è recato sul posto dove è ubicato l'immobile, ed ha preso chiara e completa conoscenza della sua consistenza, che lo ha giudicato di valore tale da consentirgli

l'offerta che presenta.

Tale dichiarazione dovrà essere resa esclusivamente dall'offerente e debitamente sottoscritta con firma autenticata, o in alternativa con firma priva di autentica purché venga allegata copia fotostatica di valido documento di riconoscimento ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e successive modificazioni;

c) nel caso di partecipazione di ditte, attestazione in ordine all'iscrizione al **Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A.**, e che la stessa non si trova in stato fallimentare, di liquidazione, cessazione di attività, concordato preventivo o in qualsiasi altra situazione equivalente, secondo la legislazione italiana, per l'ultimo quinquennio o dalla data della sua costituzione e che non è altresì in corso alcuna delle suddette procedure;

nonché:

- per le ditte individuali: il nominativo del titolare;
- per le società in nome collettivo o per le cooperative: quello dei soci;
- per le altre società: quello delle persone designate a rappresentarle e ad impegnarle legalmente;

- per le società commerciali o cooperative o consorzi di cooperative costituiti in forma di capitale, la certificazione dovrà riguardare le società, le cooperative od i consorzi;

d) Il concorrente personalmente interessato, il titolare di ditta individuale, i soci di società cooperative od in nome collettivo, i soci accomandatari delle società in accomandita ed i rappresentati legali degli altri tipi di società dovranno produrre dichiarazione sostitutiva a norma della normativa vigente, senza necessità di autenticazione, dalla quale risulti che gli interessati non abbiano riportato condanna, con sentenza passata in giudicato, per delitti che incidano gravemente sulla loro moralità professionale o che comportano la sanzione accessoria dell'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;

e) procura speciale in originale o copia autenticata (ove occorra), nelle modalità di cui al successivo art. 7.

Nel caso in cui l'offerta sia presentata per persona da nominare la persona dichiarata, ovvero il titolare o legale rappresentante della Ditta dichiarata, dovrà produrre la documentazione di cui ai punti b), c), d) all'atto dell'accettazione della nomina.

Anche il plico più grande, contenente la documentazione sopra detta e la busta in cui è racchiusa l'offerta, dovrà essere regolarmente chiuso e sigillato e dovrà contenere all'esterno il nome del mittente e la dicitura sotto riportata:

*“PUBBLICO INCATO DEL GIORNO 13/12/2012 – IMMOBILE DENOMINATO LAZZARETTO SITO NELL'COMUNE DI TRAPANI”.*

#### **Art. 5**

##### **(Presentazione del plico - modalità)**

La presentazione del plico entro il termine utile specificato dall'avviso rimane ad esclusivo rischio del concorrente, con esonero del Comune da ogni e qualsiasi responsabilità per i casi dell'eventuale tardivo o mancato recapito.

Le offerte pervenute in ritardo non saranno prese in considerazione anche se sostitutive o integrative di offerte precedenti e non saranno ammessi reclami per quelle non pervenute o pervenute in ritardo a causa di disguidi postali o altri disguidi.

#### **Art. 6**

##### **(Cause di esclusione)**

Non è consentita la presentazione di più offerte da parte del medesimo soggetto.

Le offerte pervenute in ritardo non saranno prese in considerazione anche se sostitutive o integrative di offerte precedenti e non saranno ammessi reclami per quelle non pervenute o pervenute in ritardo a causa di disguidi postali o altri disguidi.

Sono altresì previste a pena di esclusione le seguenti modalità di presentazione dell'offerta:

a) il plico più grande non reca all'esterno la dicitura sopra indicata e l'indicazione del mittente;  
b) il plico più grande non è sigillato con ceralacca e/o nastro adesivo e non è controfirmato sui lembi di chiusura;

c) l'offerta economica non è contenuta in busta interna sigillata;

d) mancanza o irregolarità della documentazione prevista ai precedenti art. 3 e 4.

Ai sensi dell'art. 72 del R.D. 827/24 non saranno ammesse offerte:

1) per telegramma o per telefax;

2) condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria od altrui.

### **Art. 7** **(Offerte per procura )**

Per l'alienazione dei beni immobili sono ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare con le modalità previste all'art. 81 del R.D. 23.5.1924 n. 827. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico, o per scrittura privata con firma autenticata da notaio, e sarà unita al verbale d'asta.

Allorché le offerte sono presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

L'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta e questa dovrà accettare la dichiarazione, o all'atto dell'aggiudicazione firmandone il verbale o, al più tardi, nei tre giorni successivi, mediante atto pubblico o con firma autenticata da notaio. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario.

Il deposito a garanzia dell'offerta dovrà essere intestato all'offerente.

In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare, sarà sempre garante solidale della medesima, anche dopo che è stata accettata la dichiarazione.

I depositi eseguiti dall'aggiudicatario rimangono vincolati, nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da dichiarare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione.

### **Art. 8** **(Norme e avvertenze)**

In assenza di offerte ammissibili l'asta verrà dichiarata deserta.

Anche in presenza di una sola offerta, purché riconosciuta valida e regolare, si procederà all'aggiudicazione provvisoria dell'asta.

L'aggiudicazione sarà pronunciata in favore del migliore offerente. Nel caso di offerte uguali, se i concorrenti sono presenti all'incanto, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione tra essi soli mediante presentazione di ulteriore offerta segreta in aumento senza incremento minimo.

Se invece i concorrenti che hanno presentato la medesima offerta non sono tutti presenti, si procederà ad una licitazione tra essi soli in una successiva seduta, da tenersi entro il quinto giorno e della quale sarà data comunicazione, ai soli assenti, mediante telegramma.

Nel caso in cui nessuno dei concorrenti che hanno prodotto offerte uguali voglia migliorare la sua offerta, si procederà mediante sorteggio ex comma 2, art. 77 del R.D. 827/1924.

Se in un'offerta vi sarà discordanza tra l'indicazione in cifre e quella in lettere, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione, ai sensi dell'art. 72 del R.D. 827/24.

#### **Art. 9**

##### **(Pagamento del prezzo e stipula del contratto)**

Il verbale di aggiudicazione provvisoria vincola ed obbliga l'aggiudicatario ad ogni effetto di legge per la durata massima di giorni 180, trascorsi i quali nessuna pretesa potrà avanzare.

Il Comune di Trapani assume l'obbligo di procedere all'aggiudicazione definitiva subordinatamente all'avvenuta acquisizione della dichiarazione di interesse ex art.12 d.lgs. n.42 /2004 e dell'autorizzazione alla alienazione ex art. 55 del medesimo decreto .

A seguito della eventuale aggiudicazione definitiva il trasferimento della proprietà si perfezionerà all'aggiudicatario solo dopo che i soggetti di cui all'art. 60 del predetto decreto, ricevuta la comunicazione di cui all'art. 59 stesso decreto, avranno manifestato disinteresse all'acquisto o comunque lasciato spirare il termine legale loro riservato per l'esercizio del diritto di prelazione.

Entro venti giorni dalla comunicazione della avvenuta adozione della determina che sancisce il diritto al trasferimento dell'immobile in capo all'offerente, questi dovrà corrispondere, il prezzo offerto mediante versamento presso la tesoreria comunale; entro i successivi quindici giorni, si procederà alla stipula del contratto, in data da concordarsi tra le parti, presso uno Studio Notarile operante nel territorio del Comune di Trapani. Saranno a carico dell'acquirente/i le spese di rogito, l'imposta di registro, le relative volture e trascrizioni, e ogni altra spesa inerente alla compravendita.

Il Notaio potrà essere scelto dal contraente; in caso di mancata indicazione si provvederà d'ufficio.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non provveda al versamento del prezzo o nel caso in cui l'aggiudicatario non stipuli l'atto nel termine determinato dall'Amministrazione, si procederà, con apposita determinazione, da notificare all'interessato, alla revoca dell'aggiudicazione definitiva ed all'incameramento del deposito cauzionale presentato a garanzia dell'offerta, ferma restando ogni eventuale altra azione di risarcimento danni da parte del Comune di Trapani.

#### **Art. 10**

##### **(Condizione generale di salvaguardia e norme di rinvio)**

Il Comune di Trapani si riserva la facoltà di:

- non procedere all'aggiudicazione definitiva, quindi all'alienazione in assenza della dichiarazione di interesse ex art.12 e dell'autorizzazione all'alienazione ex art. 55 del D.L.vo 42/2004 rilasciate dalla Soprintendenza – Assessorato BB.CC.AA;
- dare seguito o meno alla gara in qualunque momento senza che alcuna pretesa a qualsiasi titolo possa essere vantata dai partecipanti;
- dare seguito o meno all'alienazione in qualunque momento senza che alcuna pretesa a qualsiasi titolo possa essere vantata dai partecipanti;

Il Comune potrà interrompere la procedura di vendita in qualsiasi momento senza che i partecipanti possano opporre diritti di sorta o richieste di risarcimento, a qualsiasi titolo, salvo la restituzione della garanzia provvisoria laddove costituita. Qualora per qualsiasi causa i procedimenti anzi richiamati nel precedente art. 1 per il rilascio della certificazione ex art.12 d.lgs. n.42 /2004 e per l'autorizzazione alla alienabilità di cui all'art. 55 stesso decreto non fossero conclusi con buon esito l'invito pubblico ad offrire non avrà effetto alcuno e

l'offerente - aspirante acquirente non potrà far valere alcun diritto azione o ragione nei confronti dell' Amministrazione comunale. In ogni caso l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Trapani al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita e l'aggiudicatario non può avanzare né fare valere, per qualsiasi titolo o ragione alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio da parte del comune della riservata facoltà di rifiuto insindacabile ad approvare la vendita.

Per quanto non espressamente previsto dal presente capitolato, si rinvia alla normativa vigente. L'Ente appaltante si riserva la facoltà di non dare luogo alla gara, di sospendere la stessa o di prorogarne la data senza che i concorrenti possano vantare alcuna pretesa al riguardo. A seguito della avvenuta aggiudicazione provvisoria la stessa verrà resa definitiva mediante approvazione del verbale di gara da parte del Responsabile del Settore. La presentazione dell'offerta vincola immediatamente l'offerente. L'Amministrazione appaltante sarà vincolata solo a seguito della avvenuta aggiudicazione definitiva. A seguito dell'aggiudicazione definitiva verrà pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito internet comunale l'esito della gara.

In caso di mancata stipula per fatto imputabile all'aggiudicatario, quest'ultimo previa costituzione in mora, perderà l'intera cauzione e, nel caso in cui l'Amministrazione riterrà opportuno procedere a nuova asta, le spese relative saranno addebitate all'aggiudicatario medesimo.

#### **Art. 11 (Tutela della privacy)**

Ai sensi della L.196/03 si comunica che il trattamento dei dati personali avviene per l'espletamento dei soli adempimenti connessi alla procedura di cui al presente capitolato generale e nella piena tutela dei diritti e della riservatezza delle persone.

#### **Art. 12 (Responsabilità del procedimento - chiarimenti ed informazioni)**

Informazioni e copia del presente capitolato generale possono essere richieste all'Ufficio Patrimonio in Via Libica n. 12 Trapani (TP)–Tel. 0923-877053 Fax 0923- 877076: responsabile del procedimento è la sig.ra Giuseppa Messina. e-mail [giuseppa.messina@comune.trapani.it](mailto:giuseppa.messina@comune.trapani.it)

Trapani\_\_\_\_\_

**IL DIRIGENTE**  
*f.to Arch. Rosalia Quatrosi*

[allegati OMISSIS]