

AVVISO DI PROCEDURA APERTA PER LA VENDITA DI COMPENDIO IMMOBILIARE

1. Ente procedente:

Consorzio per lo Sviluppo Industriale delle valli del Tronto dell'Aso e del Tesino (d'ora in poi: Piceno Consind)

C.F. e P. IVA 00387320443 - Via della Cardatura 1, 63100 Ascoli Piceno – Tel. 073622361 – Fax: 0736223636 – Email: info@picenoconsind.com - Pec: info@pec.picenoconsind.com – Sito web: www.picenoconsind.com

2. Oggetto e identificativi catastali

Con delibera del Comitato Direttivo n. 220 del 11/10/2024 è stata indetta una procedura aperta per l'alienazione della piena proprietà del compendio immobiliare di proprietà di B&B Italia spa situato nel Comune di Ascoli Piceno, Via Invalidi e Mutilati del Lavoro (zona industriale Campolungo), e identificato come segue:

- Catasto Terreni Comune Ascoli Piceno: Foglio 85, Particella 17, Consistenza ha 04:11:92 (ente urbano),
- Catasto Fabbricati Comune Ascoli Piceno: Foglio 85, Particella 17, Subalterno 4 (abitazione di tipo economico),
- Catasto Fabbricati Comune Ascoli Piceno: Foglio 85, Particella 17, Subalterno 5 (fabbricati costruiti per esigenze industriali),

confinante a nord, est e sud con proprietà del Piceno Consind e ad ovest con proprietà di Ondulato Piceno srl, il tutto unitamente ai fabbricati su detto immobile realizzati, di ogni accessorio e pertinenza presente in loco.

Le coordinate sono: Latitudine 42° 51' 05.50" N – Longitudine 13° 40' 42,50" E

Il terreno, di complessivi mq. 41.192 circa, ha la seguente destinazione urbanistica: art. 3 – zona 1 Produttiva delle Norme Tecniche di Attuazione al Piano Regolatore delle aree produttive dell'agglomerato di Ascoli Piceno-Maltignano.

L'immobile ad uso industriale e sue pertinenze hanno superficie lorda di mq. 18.631 circa, mentre l'alloggio del custode e sue pertinenze hanno superficie lorda di mq. 183 circa.

Si specifica che sono presente piccole difformità edilizio/urbanistiche di non rilevante entità.

Si specifica infine che l'immobile è nella proprietà di B&B Italia S.p.A., con sede legale a Milano in Via Alessandro Manzoni n. 38, C.F. e P. IVA 07122350965, e che la presente procedura aperta è espressamente assentita da B&B Italia S.p.A.

3. Modalità di gara, criterio di aggiudicazione e prezzo a base d'asta

La procedura aperta sarà espletata con il criterio selettivo di aggiudicazione dell'offerta espressa in aumento percentuale sul prezzo posto a base di gara.

Il prezzo posto a base di gara è di **EUR 3.000.000,00 (tremilioni/00) oltre imposte di legge.**

Saranno ammesse esclusivamente offerte al rialzo nella misura minima del 10% (dieci per cento) e pertanto non si procederà all'aggiudicazione della gara in caso di rialzo inferiore alla percentuale indicata.

La gara sarà espletata presso la sede consortile sita in Via della Cardatura 1, 63100 Ascoli Piceno il giorno **30 ottobre 2024 alle ore 10:30**, salvo variazioni che verranno tempestivamente comunicate ai partecipanti.

Alla gara potranno partecipare soggetti iscritti alla Camera di Commercio, all'albo degli Imprenditori industriali e di artigiani, persone fisiche, ditte individuali, società di fatto, persone giuridiche e società commerciali e tutti coloro che dimostreranno la propria capacità d'impegnarsi a contrattare con la pubblica amministrazione.

A pena di inammissibilità delle offerte, i partecipanti:

- non devono essere stati condannati con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile per uno dei reati previsti dall'art. 94, comma 1, del d.lgs. n. 36/2023;
- non devono trovarsi in una delle situazioni di cui all'art. 94, comma 5, del d.lgs. n. 36/2023;
- devono essere in regola con gli obblighi in materia di pagamento delle imposte, tasse e contributi previdenziali.

Come meglio indicato al successivo articolo 8, il possesso dei suindicati requisiti e degli altri richiesti ai fini della presentazione delle offerte è attestato tramite una autodichiarazione resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000.

Le offerte devono essere corredate da una cauzione, da costituire tramite fidejussione finanziaria o assicurativa, di importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo a base d'asta. La cauzione può essere costituita, a scelta dell'offerente, anche in contanti, con bonifico, in assegni circolari.

In caso di garanzia finanziaria, il soggetto che rilascia la garanzia dovrà essere obbligatoriamente una Banca ovvero un Intermediario finanziario o Confidi maggiore iscritto nell'Albo ex art. 106 del TUB ("Albo unico").

In caso di polizza fideiussoria, il soggetto che rilascia la garanzia dovrà essere obbligatoriamente una compagnia assicurativa italiana autorizzata dall'IVASS all'esercizio del ramo 15 – Cauzione ovvero un'impresa di assicurazione con sede in un altro Stato membro UE che sia abilitata ad operare in Italia nel ramo 15 – Cauzione.

In ogni caso, la garanzia fideiussoria dovrà prevedere l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Consorzio. La garanzia deve avere validità per almeno 90 giorni naturali, successivi, continui dalla scadenza del termine di presentazione dell'offerta.

Si precisa che la garanzia copre la mancata sottoscrizione del contratto dopo l'aggiudicazione dovuta ad ogni fatto riconducibile all'affidatario o all'adozione di informazione antimafia interdittiva emessa ai sensi degli articoli 84 e 91 del D. Lgs. n. 159/2011 ed è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto medesimo. Essa è svincolata ovvero restituita ai concorrenti non aggiudicatari, entro 30 giorni dall'aggiudicazione, ed al concorrente aggiudicatario entro 15 giorni dall'atto della stipula del contratto.

Non è ammessa alcuna cessione dell'aggiudicazione.

4. Modalità di effettuazione della vendita

L'alienazione verrà fatta "a corpo" e non "a misura", nello stato di fatto e di diritto in cui il terreno si trova attualmente, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, pertinenze ed accessioni.

Non si darà luogo ad azione per lesione, né aumento o diminuzione del prezzo, per qualunque errore materiale nella descrizione del bene posto in vendita, o nella determinazione del prezzo d'asta, nell'indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenze e per qualunque differenza.

5. Aggiudicazione dell'immobile e stipula dell'atto notarile

In seguito all'espletamento della gara, il verbale e la relativa deliberazione del Comitato Direttivo di aggiudicazione non avranno gli effetti di contratto di compravendita. Si dovrà pertanto procedere alla sottoscrizione dell'atto notarile, il quale potrà essere sottoscritto solo dopo l'integrale pagamento, da parte dell'aggiudicatario, del prezzo offerto nel corso della procedura di selezione.

Considerando che l'immobile oggetto della presente procedura è in proprietà della società B&B Italia spa, ai fini del relativo trasferimento in capo all'aggiudicatario verrà sottoscritto un unico atto notarile, con cui saranno contestualmente disposte:

- la retrocessione dell'immobile da B&B Italia spa a Piceno Consind, dietro versamento da parte di Piceno Consind del relativo prezzo di retrocessione;
- la vendita dell'immobile dal Piceno Consind all'aggiudicatario, dietro pagamento, da parte dell'aggiudicatario, del prezzo risultante dall'aggiudicazione.

Il Consorzio comunicherà all'aggiudicatario, entro 7 (sette) giorni dalla data di apertura delle offerte, la data entro la quale dovrà procedersi alla stipula del rogito, che avrà luogo presso la sede dell'Ente da parte di un notaio scelto dall'acquirente. La data per la stipula dell'atto notarile di compravendita sarà comunque fissata entro il termine massimo di 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi dalla data della comunicazione dell'aggiudicazione e, in ogni caso, entro il 16/12/2024.

Entro tale termine, l'aggiudicatario dovrà esibire la documentazione rilasciata dagli organi competenti relativa alle dichiarazioni richieste per la partecipazione alla gara. Tutte le connesse spese sono a carico dell'aggiudicatario.

6. Spese, oneri ed obblighi a carico dell'acquirente

Tutte le spese contrattuali e quelle inerenti al trasferimento della proprietà, il frazionamento e l'eventuale picchettamento dell'area, se necessario a seguito di frazionamento, saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.

A completa spesa e carico dell'acquirente si intendono altresì:

- i diritti e le spese per la stipulazione del contratto;
- l'imposta di registro e tutte le altre imposte e tasse relative, calcolate in misura proporzionale al valore dedotto in contratto;
- le ulteriori eventuali spese per gli atti necessari per il perfezionamento del contratto.

L'acquirente è tenuto a svolgere e ad operare nel rispetto delle disposizioni stabilite dal Testo Unico approvato con deliberazione del Consiglio Generale del Piceno Consind n. 02/CG/22 del 25/01/2022.

L'acquirente è altresì tenuto all'osservanza delle obbligazioni nascenti dal Regolamento di disciplina della quantificazione e della riscossione dei corrispettivi posti a carico dei soggetti operanti negli agglomerati industriali gestiti dal Consorzio, approvato con deliberazione del Consiglio Generale del Piceno Consind n. 30/CG/04 del 30/07/2004 e s.m.i.

7. Condizioni particolari

Il Consorzio si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Non si darà luogo all'aggiudicazione, anche se ammesse alla gara in quanto in regola con la documentazione richiesta, qualora le offerte indichino un rialzo percentuale inferiore a quello stabilito dal presente bando.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate od espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni.

Nessun concorrente potrà presentare più di una offerta.

Nel caso in cui intervengano modifiche delle norme sulla finanza pubblica o per mutate esigenze da parte dell'Ente, il Consorzio si riserva la possibilità di non alienazione del bene immobile oggetto di vendita e in tal caso gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti del Consorzio stesso per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta o per mancati introiti.

8. Modalità per la compilazione dell'offerta - La documentazione

I concorrenti dovranno far pervenire al Piceno Consind **un plico** debitamente sigillato e controfirmato lungo entrambi i lembi di chiusura, e contrassegnato all'esterno con l'indicazione: "Offerta per la procedura aperta per la vendita di un compendio immobiliare sito nell'Agglomerato di Ascoli Piceno-Maltignano".

Nel plico dovranno essere inserite due buste chiuse, a loro volta debitamente sigillate e controfirmate lungo entrambi i lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente e le seguenti diciture in relazione al rispettivo contenuto:

a) *BUSTA A – "Documenti amministrativi" contenente:*

a.1) la domanda di partecipazione all'asta redatta utilizzando l'allegato Modello 1, sottoscritta dal partecipante, unitamente ad una dichiarazione sostitutiva di certificazione, accompagnata da copia fotostatica del proprio documento di riconoscimento, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e s.m.i., attestante:

a.1.1) per le persone fisiche:

- di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a proprio carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati, nonché l'assenza di carichi pendenti ovvero di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre;
- di non essere stato condannato, con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile per uno dei reati previsti dall'art. 94, comma 1, del d.lgs. n. 36/2023;
- di non trovarsi in una delle situazioni di cui all'art. 94, comma 5, del d.lgs. n. 36/2023;
- di essere in regola con gli obblighi in materia di pagamento delle imposte, tasse e contributi previdenziali;

per le persone giuridiche:

- non siano operative misure cautelari interdittive ovvero di divieto temporaneo di stipulare contratti con la pubblica amministrazione ai sensi del D. Lgs. 08/06/2001, n. 231;

- non sia pendente alcun procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione o di una delle cause ostative di cui rispettivamente all'articolo 67 del D. Lgs. 06/09/2011, n. 159;
 - non siano operanti sanzioni interdittive che importano l'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione, ai sensi dell'articolo 32 ter e 32-quater del Codice Penale e successive modificazioni;
 - non incorrano in alcuno degli speciali divieti di comprare stabiliti all'articolo 1471 del Codice Civile;
 - che il legale rappresentante e gli altri soggetti menzionati dall'art. 94, comma 3, del d.lgs. n. 36/2023 non sono stati condannati, con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile per uno dei reati previsti dall'art. 94, comma 1, del d.lgs. n. 36/2023;
 - di non trovarsi in una delle situazioni di cui all'art. 94, comma 5, del d.lgs. n. 36/2023;
 - di essere in regola con gli obblighi di pagamento delle imposte, tasse e contributi previdenziali;
- a.1.2) di conoscere ed accettare incondizionatamente le indicazioni contenute nel presente bando;
- a.1.3) di non aver reso false dichiarazioni in merito ai requisiti e alle condizioni rilevanti per concorrere all'asta;
- a.1.4) i dati relativi al proprio domicilio per ogni eventuale comunicazione;
- a.1.5) di autorizzare, ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., il trattamento dei dati personali utilizzati esclusivamente ai fini connessi all'espletamento della presente procedura.
- a.1.6) di essere a conoscenza che il compendio immobiliare in oggetto è classificato urbanisticamente secondo le vigenti Norme Tecniche di Attuazione consortili, secondo la destinazione Zona 1 Produttiva.

Le dichiarazioni sostitutive dovranno essere comprovate con le relative certificazioni, da parte dell'aggiudicatario, prima della data fissata per la stipula degli atti di compravendita. In luogo delle autocertificazioni di cui al punto a.1.1) gli interessati potranno discrezionalmente presentare i certificati del Casellario Giudiziale, della Camera di Commercio e del Tribunale Civile Sezione Fallimentare in data non inferiore a sei mesi rispetto a quella fissata per il termine della gara. La mancata veridicità dell'autocertificazione comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la rescissione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, salvo comunque le responsabilità penali dello stesso. Il Consorzio, in quest'ultimo caso, avrà diritto ad incamerare l'importo relativo all'intero deposito cauzione prestato, salvo diritto al maggior danno.

a.2) una garanzia, da versarsi tramite fideiussione finanziaria o assicurativa, di importo pari al 10% del valore a base d'asta del compendio immobiliare ovvero con le modalità stabilite dal presente atto;

a.3.) i bilanci approvati (o loro estratti) relativi all'ultimo triennio di esercizio; per i soggetti non tenuti alla redazione del bilancio di esercizio, può essere presentata la copia del Modello Unico o la Dichiarazione Iva. Per i concorrenti che abbiano iniziato l'attività da meno di tre anni, la documentazione in esame viene richiesta in relazione al periodo di attività effettivamente svolto.

b) *BUSTA B – “Offerta economica” contenente:*

l'offerta economica redatta utilizzando l'allegato Modello 2, sottoscritta dal partecipante ed accompagnata da copia fotostatica del proprio documento di riconoscimento.

L'offerta dovrà essere espressa in percentuale in cifre e in lettere, senza abrasioni o correzioni di sorta e sottoscritta dall'offerente con firma leggibile e indicante:

- per le persone fisiche nome e cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale dell'offerente o egli offerenti;
- per le persone giuridiche ragione sociale, sede legale, codice fiscale, partita IVA e generalità del legale rappresentante.

9. Termini e modalità di presentazione dell'offerta.

Il plico debitamente sigillato e controfirmato lungo entrambi i lembi di chiusura, e contrassegnato all'esterno con l'indicazione "Offerta per la procedura aperta per la vendita di un compendio immobiliare sito nell'Agglomerato di Ascoli Piceno-Maltignano", dovrà essere indirizzato a:

Piceno Consind – Via della Cardatura 1 – 63100 Ascoli Piceno

e dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo dell'Ente a mano, ovvero tramite servizio postale o posta celere o altro servizio equivalente, **entro e non oltre le ore 17.00 del 29 ottobre 2024**

Le offerte con qualsiasi mezzo pervenute o presentate successivamente alla scadenza del termine predetto, saranno escluse dalla gara.

Piceno Consind si riserva la facoltà di prorogare il termine di presentazione delle offerte.

10. Le operazioni di gara

Le operazioni di gara si svolgeranno presso la sede del Piceno Consind sita in Via della Cardatura 1 – Ascoli Piceno, nel giorno e nell'ora indicate nell'articolo 3.

Alle operazioni potranno assistere esclusivamente i legali rappresentanti dei soggetti che hanno presentato le offerte di cui al punto 9 ovvero loro procuratori speciali, previa verifica dell'identità

personale e dei poteri. La procura speciale notarile dovrà contenere in ogni caso i poteri necessari per poter presentare offerte migliorative rispetto a quella presentata.

In fase di gara, la Commissione appositamente nominata procederà all'apertura della busta contenente la documentazione. Qualora dall'esame della stessa risultasse un'irregolarità nell'istanza presentata, si procederà all'esclusione o diversamente alla successiva apertura delle offerte economiche.

In caso di discordanza fra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Ente.

Qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al rialzo minimo del 10% (diecipercento) sul valore dell'immobile a base di gara, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente.

In caso di pluralità di offerte gli offerenti saranno invitati seduta stante alla gara sull'offerta più alta. Le offerte in aumento sulla offerta più alta non potranno essere inferiori all'1% (unpercento) del valore a base d'asta. Sarà pronunciata l'aggiudicazione a favore del maggiore offerente allorché siano trascorsi 5 (cinque) minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore.

Delle operazioni di gara si redigerà regolare verbale.

11. Fase successiva alla gara

L'aggiudicazione provvisoria vincola l'aggiudicatario, ma non impegna il Consorzio se non dopo la stipulazione del contratto che sarà effettuata dopo l'adozione dell'atto amministrativo di approvazione del verbale delle operazioni di gara e dell'atto amministrativo di assegnazione, previa comunicazione all'aggiudicatario e previa verifica del possesso, da parte dell'aggiudicatario, dei requisiti autodichiarati nel corso della procedura di vendita.

Entro la data di fissazione del rogito, l'aggiudicatario dovrà versare l'intero importo offerto, pena la decadenza di cui al successivo art.12.

Entro 15 giorni dal rogito, il Consorzio provvederà a svincolare la fideiussione bancaria o la cauzione costituita con altra modalità di cui al precedente art.8, lett. a.2.

Qualora per motivi non imputabili al Consorzio e per colpa dell'aggiudicatario non si pervenisse alla stipula del contratto entro il termine stabilito, l'Amministrazione procederà all'annullamento e/o alla revoca dell'aggiudicazione e all'escussione della fideiussione a titolo penale o ad incamerare la cauzione costituita con altra modalità, fatto comunque salvo il diritto di Piceno Consind congiuntamente o anche disgiuntamente con B&B Italia S.p.A di agire per il risarcimento di eventuali ulteriori danni che dovessero derivare dall'intervenuta inadempienza. Tra le cause che possono determinare la revoca e/o l'annullamento dell'aggiudicazione rientra anche l'accertata carenza, da parte dell'aggiudicatario, dei requisiti autodichiarati nel corso della procedura di selezione.

In caso di revoca e/o annullamento dell'aggiudicazione, si procederà con lo scorrimento della graduatoria in favore del secondo migliore offerente. In caso di scorrimento della graduatoria, trovano comunque applicazione nei confronti degli altri concorrenti tutte le disposizioni previste per l'originario aggiudicatario.

Tutte le spese, tasse e imposte relative all'asta nonché i diritti e le imposte relative al contratto, comunque denominate, presenti e conseguenti, sono a carico dell'aggiudicatario e saranno versate al momento della stipulazione del contratto.

Prima dell'aggiudicazione definitiva l'amministrazione effettuerà i dovuti controlli per verificare la capacità contrattuale dell'aggiudicatario, comprese le verifiche relative all'antimafia e ai requisiti dichiarati nel corso della procedura.

Dato che l'immobile oggetto della presente procedura è di proprietà di B&B Italia spa, una volta individuato l'aggiudicatario, il relativo nominativo verrà comunicato alla stessa B&B Italia al fine di consentirle di effettuare le verifiche in merito all'affidabilità economico-finanziaria e reputazionale dell'aggiudicatario stesso.

12. Decadenza

La decadenza sarà altresì dichiarata di diritto in caso di rinuncia all'acquisto o mancato versamento del prezzo ovvero mancata presentazione per la sottoscrizione del contratto di compravendita.

Nel caso in cui il concorrente dovesse essere considerato decaduto dall'aggiudicazione, il Consorzio, senza bisogno di diffida giudiziale, provvederà ad escutere la fideiussione di cui all'art. 8, lett. a.2) del presente Avviso o ad incamerare la cauzione costituita con altra modalità.

Viceversa, qualora non si addivenisse alla stipula del rogito per cause non imputabili all'offerente, l'Amministrazione provvederà allo svincolo della fideiussione senza rimanere assoggettata al pagamento di penali od oneri a qualsiasi titolo.

13. Modalità di visione degli atti e dei beni

Tutti gli atti tecnico/amministrativi inerenti all'asta ed ogni altra documentazione che possa tornare utile allo scopo di formulare l'offerta, potranno essere visionati presso gli Uffici del Piceno Consind, previo appuntamento, nei seguenti orari:

- Lunedì dalle 10.00 alle 12.00
- Martedì dalle 16.00 alle 17.00
- Giovedì dalle 16.00 alle 17.00
- Venerdì dalle 10.00 alle 12.00



E' possibile effettuare sopralluoghi dell'immobile oggetto di gara previo appuntamento da richiedere via e-mail all'indirizzo: ufficio.tecnico@picenoconsind.com.

Il presente avviso è pubblicato sull'Albo pretorio online del Piceno Consind e sul sito internet dell'Ente (www.picenoconsind.com).

Il Responsabile del procedimento è il dott. Marco De Vecchis, Responsabile settore amministrativo del Piceno Consind, email: marco.devecchis@picenoconsind.com.

Ascoli Piceno, li 14/10/2024

*Allegati: Modello 1: domanda di partecipazione
Modello 2: offerta economica*

Il Presidente
Domenico Procaccini