

ARSIAL

Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio

Via Rodolfo Lanciani n. 38 - ROMA - Tel. 06/86273607
sito internet www.arsial.it ; pec : arsial@pec.arsialpec.it

AVVISO DI PROCEDURA A TRATTATIVA PRIVATA PER LA VENDITA DI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELL'ARSIAL SITI NEL TERRITORIO DELLA REGIONE LAZIO

ARSIAL - Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione

VISTO il Regolamento Regionale del 20 maggio 2009, n. 7 recante "Disciplina dell'alienazione e della gestione dei beni immobili di proprietà dell'agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio (ARSIAL)".

CONSIDERATO che è stata più volte espletata la procedura di asta pubblica per la vendita degli immobili così indicati: LOTTO N. 1 riguardante Ex stabilimento per la lavorazione dei prodotti caseari sito in località Valdisi, comune di Patrica (FR), e LOTTO N. 3 riguardante Ex stabilimento per la lavorazione dei tabacco sito in comune di Viterbo (VT), Strada Tuscanese n. 15, in merito alla quale non è pervenuta alcuna offerta.

RITENUTO di procedere conseguentemente a tale esito, ai fini dell'alienazione, con il metodo della trattativa privata ai sensi del vigente Regolamento regionale 20 maggio 2009, n. 7, in particolare, dell'art.13.

VISTA la deliberazione del Consiglio di Amministrazione di Arsial del 22 febbraio 2022 n. 4/RE, inerente l'atto di indirizzo dell'Amministrazione, con la quale è stato disposto di procedere all'alienazione dei rimanenti predetti n. 2 lotti di immobili, mediante procedura a trattativa provata.

VISTA la determinazione del Direttore Generale del 13 giugno 2022 n. 471/RE, con la quale è stato recepito l'atto di indirizzo di cui alla Deliberazione del C.d.A. Arsial n. 4/RE/2022, con conseguenziale avvio delle procedure di pubblicazione del relativo avviso.

VISTA la determinazione del Direttore Generale del 13 giugno 2022 n. 471/RE, con la quale è stato conferito all'Avv. Giuseppe Lepore dello Studio Lepore Associazione Professionale l'incarico di procedere, mediante trattativa privata, all'espletamento delle attività di alienazione dei lotti di immobili siti in nel territorio della Regione Lazio.

RENDE NOTO CHE

L'alienazione degli immobili sotto indicati proseguirà mediante trattativa privata direttamente condotta con l'acquirente.

I soggetti interessanti potranno contattare l'Avv. Giuseppe Lepore, ai seguenti recapiti:

ufficio: Via Polibio 15 – 0036 Roma, Telefono 06.35.34.38.11, posta elettronica certificata: g.lepore@studiolepore.it

L'Avv. Giuseppe Lepore, nella valutazione delle proposte, si atterrà ai criteri tassativamente stabiliti dall'ARSIAL e riportati nella Determina Direttoriale del 13 giugno 2022 n. 471/RE. In particolare il suddetto professionista nell'espletamento del predetto incarico:

- non potrà alienare ciascun immobile ad un prezzo inferiore alla soglia stabilita dal Consiglio di amministrazione di Arisial;
- dovrà garantire la massima partecipazione alle operazioni di vendita, senza porre in essere alcuna limitazione all'acquisto degli immobili da parte dei singoli partecipanti e consentendo a ciascun soggetto interessato all'acquisto la facoltà di formulare offerta per uno o più immobili

Non si procederà all'alienazione qualora il/i prezzo/i offerto/i sia/siano inferiore/i al/i prezzo/i minimo/i indicato/i dall'ARSIAL per il/i relativo/i lotto/i.

Le richieste potranno pervenire a far data dalla pubblicazione del presente Avviso sul B.U.R.L. ed entro e non oltre le ore 18:00 del giorno 16 settembre 2022.

Ogni interessato potrà formulare offerta per l'acquisto di uno o più lotti.

LOTTO N. 1

- Ex stabilimento per la lavorazione dei prodotti caseari, sito in località Valdisi, agro di Patrica (FR), individuato al Catasto Fabbricati del medesimo comune al foglio 2, particella 124, subalterni 1, 3, 4, 5 e 6. **Categoria catastale D/1**. Superficie complessiva del Lotto mq 24.496.

Il complesso industriale è ubicato all'interno dell'Area di Sviluppo Industriale (ASI) di Frosinone, lungo il canale Valdisi, raggiungibile dalla strada comunale Campo di Sopra.

La struttura, ormai in disuso, è costituita da:

- un edificio principale, a pianta rettangolare, parzialmente coperto a volta industriale, originariamente destinato a sala di scarico/imbottigliamento, a sala di lavorazione, a zona di conservazione con celle frigorifere e ad uffici;
- una palazzina con pianta a C, a corte aperta, su due livelli, già adibita a sala mensa, a laboratorio analisi e ad alloggi per il custode;
- una serie di edifici e locali di piccole dimensioni con funzioni di servizio allo stabilimento (Portineria, Cella Frigorifero, Quadri elettrici e Centrali Uffici, Cabina elettrica e Gruppo elettrogeno, Ghiacciaia, Torre dei fumi, Camera di affumicatura, Locali lavaggio, Deposito e Officina, Cabina Idrica e vari depositi).

Le aree di accesso e di collegamento tra gli edifici sono in parte pavimentate, in parte asfaltate e in parte sistemate a verde. I fabbricati principali sono realizzati con struttura di travi e pilastri in cemento armato, solai in latero-cemento, con copertura piana, fatta eccezione per la parte centrale dell'edificio di produzione, coperto a volta industriale. Le facciate hanno tamponatura in laterizio, con rivestimento esterno in mattonelle di clincher o ad intonaco e serramenti in metallo.

Il terreno è accessibile da una servitù sulla particella 283, dove insiste anche il locale adibito a portineria.

NOTE: L'IMMOBILE E' LIBERO

Prezzo minimo lotto n. 1: 550.000,00.= (diconsi € cinquecentocinquantamila/00).

Deposito cauzionale per il lotto n. 1: € 55.000,00. = (diconsi € cinquantacinquemila/00).

LOTTO N. 3

Ex stabilimento per la lavorazione dei tabacco sito in comune di Viterbo (VT), Strada Tuscanese n. 15, individuato al Catasto Fabbricati del medesimo comune di Viterbo al foglio 142, particelle 102 e 166. **Categoria catastale D/1**. Superficie complessiva mq 19.811.

Il complesso industriale è edificato su un terreno prevalentemente pianeggiante, confinante a Sud con la strada Tuscanese; a Nord con strada Castiglione; ad Est e ad Ovest con proprietà private. Il complesso ha accesso pedonale e carrabile diretto da ambedue le strade che lo costeggiano.

NOTE: L'IMMOBILE E' LIBERO. IL SOLO PIAZZALE (AREA DI CORTE, DI MANOVRA E PARCHEGGI) E' AFFIDATO IN COMODATO NON ONEROSO AI FINI DELLA CUSTODIA E SORVEGLIANZA.

Prezzo minimo lotto n. 3: 660.000,00.= (diconsi € seicentosessantamila/00).

Deposito cauzionale per il lotto n. 3: € 66.000,00. = (diconsi € sessantaseimila/00).

Gli stati, le qualità e le condizioni degli immobili sopraindicati, oggetto di alienazione, sono descritti, unitamente agli elaborati grafici, nelle perizie di stima consultabili a richiesta degli interessati all'acquisizione.

I soggetti interessati, al momento della formalizzazione della proposta di acquisto, dovranno produrre:

GARANZIA/CAPARRA, di importo corrispondente al 10 % (dieci) del valore indicato per ogni singolo lotto posto in vendita, da prestarsi a scelta dell'offerente mediante:

- CAUZIONE COSTITUITA IN ASSEGNO CIRCOLARE;
ovvero:
- FIDEIUSSIONE, a scelta dell'offerente, bancaria o assicurativa o rilasciata da intermediari finanziari autorizzati.

CAUZIONE MEDIANTE

- ASSEGNO CIRCOLARE: nel caso in cui il concorrente scelga di garantire l'offerta attraverso assegno circolare dovrà presentare ASSEGNO CIRCOLARE in originale, di importo corrispondente al 10 % del valore indicato per ogni singolo lotto posto in vendita, intestato ad ARSIAL – deposito cauzionale alienazione lotto n. _____”.

- FIDEIUSSIONE, nel caso in cui il concorrente scelga di garantire l'offerta attraverso tale ipotesi, dovrà, pena l'esclusione, allegare l'originale della fideiussione, di importo corrispondente al 10 % del valore indicato per ogni singolo lotto posto in vendita

La fideiussione può essere bancaria ovvero assicurativa ovvero rilasciata da intermediari finanziari, iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 e s.m.i., che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'economia e delle finanze.

La garanzia dovrà, pena l'esclusione:

- a) avere validità per almeno a 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta;

- b) prevedere la rinuncia da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- c) prevedere l'operatività della garanzia entro quindici giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante;
- d) prevedere la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 (scadenza dell'obbligazione principale) comma 2 del codice civile;
- e) essere rilasciata in favore dell'ARSIAL.

In caso di aggiudicazione, l'assegno circolare dell'Aggiudicatario verrà introitato dall'Amministrazione a titolo di acconto prezzo o a titolo di penale nel caso in cui l'atto di vendita non venga stipulato in tempo utile per cause ascrivibili all'offerente; ove la costituzione sia avvenuta mediante polizza fideiussoria, la stessa sarà restituita all'Aggiudicatario previo versamento della corrispondente somma, da introitarsi sempre a titolo di acconto prezzo.

Ai concorrenti non aggiudicatari verrà restituito – entro sessanta giorni dall'espletamento della gara l'assegno o la fideiussione.

La garanzia/caparra: a) copre la mancata dimostrazione dei requisiti; b) la mancanza di serietà dell'offerta derivante da qualsivoglia motivo, ivi compresa la dichiarazione mendace; c) copre per l'Aggiudicatario la mancata sottoscrizione dell'atto di compravendita, assumendo, la stessa, al momento dell'aggiudicazione, forma e titolo di caparra per l'Aggiudicatario.

Ogni immobile viene alienato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, così come posseduto dall'ARSIAL, con ogni annesso e connesso, uso e diritto, accesso e recesso, adiacenze e pertinenze, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti che possano legalmente competere.

La vendita è fatta a corpo e non a misura: non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo, 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 coerenza, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla legge, dovendo intendersi come espressamente dichiarato dall'Aggiudicatario di ben conoscere il bene acquistato nel suo complesso e valore in tutte le sue parti.

L'atto di compravendita deve essere stipulato entro 60 giorni dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, salvo cause di forza maggiore.

Il nominativo del Notaio Rogante dovrà essere comunicato dall'Aggiudicatario almeno 10 giorni della data prevista per la stipula del contratto.

Qualora, per ritardo imputabile all'Aggiudicatario, tale atto dovesse essere stipulato oltre il predetto termine, il prezzo di aggiudicazione sarà aggiornato alla data di stipula mediante applicazione dell'indice ISTAT relativo all'anno precedente a quello della vendita.

Nel caso in cui l'acquirente dimostri di aver presentato domanda di mutuo per il finanziamento dell'acquisto, il termine per la stipulazione del contratto potrà essere prorogato per il perfezionamento e l'erogazione del mutuo medesimo, su richiesta dell'interessato da presentarsi entro 30 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione.

Il termine per la stipulazione del contratto non potrà, comunque, essere superiore a novanta giorni dalla data di comunicazione di aggiudicazione; trascorso tale termine senza che il contratto sia stato stipulato, si procederà alla dichiarazione di decadenza dell'aggiudicazione ed all'incameramento della cauzione, salvo cause di forza maggiore.

Qualora l'interessato si avvalga della facoltà di proroga di cui al paragrafo precedente, sul corrispettivo da versare è dovuto il pagamento degli interessi nella misura del tasso legale per il periodo intercorrente dalla data di comunicazione da parte dell'Aggiudicatario di avvalersi della proroga, alla data di stipulazione del contratto.

In caso di mancata vendita per cause ascrivibili all'Aggiudicatario, l'ARSIAL incamererà la cauzione.

Il prezzo di aggiudicazione, al netto della cauzione già versata, deve essere corrisposto all'ARSIAL, in un'unica soluzione, almeno cinque giorni prima della data fissata per la stipula dell'atto di vendita.

Le spese contrattuali, ivi comprese imposte, tasse e notari, relative all'alienazione saranno a carico dell'Aggiudicatario.

Sono, altresì, a carico dell'Aggiudicatario tutte le spese relative agli oneri di pubblicità legale relativi della presente procedura nonché quelle relative ai compensi dovuti al Professionista delegato per le operazioni di vendita, pari al 2% dell'importo di aggiudicazione, oltre I.V.A. e C.P.A. come per legge e spese forfettarie nella misura del 15%.

Almeno cinque giorni prima della data fissata per la stipula dell'atto di vendita, l'Aggiudicatario deve corrispondere all'ARSIAL, in un'unica soluzione, le spese, pro quota, relative agli oneri di pubblicità legale relativi della presente procedura.

Entro il medesimo termine l'Aggiudicatario dovrà, altresì, effettuare il versamento relativo ai compensi dovuti al Professionista delegato per le operazioni di vendita, pari al 2% dell'importo posto a base d'asta, oltre I.V.A. e C.P.A. come per legge e spese forfettarie nella misura del 15%, in un'unica soluzione, direttamente al Professionista.

L'ARSIAL potrà, in ogni momento della procedura, sospendere e/o non dare ulteriore corso agli atti del procedimento, all'aggiudicazione ed alla stipula del contratto, senza che gli offerenti e/o gli aggiudicatari possano avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'Agenzia, ivi compresa quella per l'eventuale mancato guadagno e/o per i costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

Publicità: Il presente bando è pubblicato per estratto sul BUR della Regione Lazio, su due quotidiani a diffusione nazionale e su uno locale e in formato integrale, sul sito Internet dell'Agenzia.

Inoltre, sul sito Internet dell'Agenzia, www.arsial.it, sarà pubblicata la documentazione tecnico-catastale ed urbanistica relativa ai singoli immobili oggetto del presente Avviso.

Riservatezza dei dati: I dati raccolti, attraverso le istanze pervenute, saranno conservati e trattati dall'ARSIAL nel pieno rispetto delle disposizioni contenute nel Regolamento (UE) 2016/679 e s.m.i., esclusivamente per le finalità del presente Avviso. Il trattamento dei dati raccolti avverrà tramite strumenti, anche informatici, idonei a garantire la sicurezza e la riservatezza degli stessi. Titolare del loro trattamento è ARSIAL.

Responsabile del procedimento è il dott. Fabrizio Limiti – tel. 06/86273656-213, e.mail: f.limiti@arsial.it;

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Ing. Mario Ciarla