

ASTE IMMOBILIARI ED ALTRE PROCEDURE AD EVIDENZA PUBBLICA

ISTITUTO NAZIONALE DI FISICA NUCLEARE

Asta pubblica - Alienazione immobile denominato "Villa Laura"

SI RENDE NOTO che l'Istituto Nazionale di Fisica Nucleare, Ente Pubblico di Ricerca vigilato dal M.U.R. – Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca (di seguito "INFN" o "Amministrazione"), in esecuzione della deliberazione del Consiglio Direttivo n. 16811 del 27.10.2023, intende valutare offerte di acquisto inerenti il bene immobile di proprietà dei suoi Laboratori Nazionali di Frascati (di seguito "LNF"), denominato "Villa Laura".

1. NORMATIVA APPLICABILE

La presente procedura per l'alienazione dell'immobile su indicato è disciplinata nel rispetto delle seguenti disposizioni normative e regolamentari:

- l'art. 73 co. 1 lett. c) e l'art. 76 del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827 e s.m.i., recante il "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato";
- l'art. 29 del Decreto Legislativo 28 aprile 2016, n. 50 e s.m.i., recante il "Codice dei contratti pubblici" riguardo i principi in materia di trasparenza, e gli artt. da 1 a 12 del Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36 dei restanti principi previsti per l'aggiudicazione e l'esecuzione di appalti e concessioni;
- l'art. 1470 e seguenti del Codice Civile e dalle restanti disposizioni vigenti in materia;
- il Regolamento di amministrazione, finanza e contabilità dell'INFN.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE DA ALIENARE

L'immobile, denominato "Villa Laura" è sito nel Comune di Frascati (prov. RM), in Via Cesare Minardi n. 11 – cap. 00044. L'intera proprietà, nella titolarità esclusiva dei LNF, è costituita da:

- a) un appartamento (a.1) sito al piano terra, con superficie lorda coperta pari a 60 m², composto da un salone con angolo cottura, un corridoio, due camere, un antibagno e un bagno;
- b) un appartamento (a.2) posto al piano terra, con superficie lorda coperta pari a 36 m², composto da un salone con angolo cottura, una camera e un bagno;
- c) un appartamento (a.3) sito al piano primo, con superficie lorda coperta pari a 66 m², composto da un salone, una cucina, una camera, una camera con bagno, un secondo bagno e un terrazzo esclusivo;
- d) un terreno circostante, condiviso dai tre appartamenti, pari a 490 m² ed uliveto di superficie pari a 620 m².

3. DOCUMENTAZIONE TECNICA RELATIVA ALL'IMMOBILE



La documentazione tecnica disponibile relativa all'immobile oggetto del presente invito è costituita da:

- a) La perizia tecnico-estimativa redatta dall'Ing. Emanuele Camilletti dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma;
- b) Il certificato di destinazione urbanistica;
- c) Il certificato di agibilità;
- d) Le planimetrie catastali e le visure delle tre unità immobiliari e terreno;
- e) L'estratto della mappa catastale;
- f) L'attestazione di prestazione energetica.

La documentazione di cui sopra è consultabile nel sito internet istituzionale dell'INFN: <https://servizi-dac.dsi.infn.it/>.

4. CONDIZIONI GENERALI PER L'ALIENAZIONE

La vendita del bene immobile di cui sopra avrà luogo a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente lo stesso si trova, con accessori e pertinenze, diritti, oneri servitù attive e passive di qualsiasi specie, con azioni e ragioni, il tutto come risulta agli atti dell'INFN.

Il valore di mercato del bene immobile in questione è determinato nell'importo di € 684.010,00 (Euro seicentottantaquattromiladieci/00=), al netto degli oneri fiscali, costituisce il valore a base d'asta della presente procedura di alienazione immobiliare.

5. PROCEDURA DI ALIENAZIONE

La procedura in argomento è finalizzata all'acquisizione da parte dell'INFN, nelle forme specificate ai capi seguenti, di proposte di acquisto dell'immobile su descritto irrevocabili per un termine di 90 (novanta) giorni, decorrente dal giorno di apertura delle offerte.

L'Amministrazione valuterà l'accettazione, entro il suddetto termine di 90 (novanta) giorni, della migliore proposta di acquisto portante il massimo rialzo sul prezzo posto a base d'asta, così come indicato al precedente capo 4 del presente invito ad offrire.

L'Amministrazione rimane comunque libera di non addvenire alla vendita, senza che ciò possa dar luogo ad alcun diritto e ad alcuna pretesa - neanche a titolo di responsabilità precontrattuale - da parte degli interessati offerenti.

6. SOPRALLUOGO

Il sopralluogo presso l'immobile è consentito esclusivamente nei giorni 29 novembre 2023, 1, 6, 7 e 13 dicembre 2023 dalle ore 09:00 alle ore 12:00. Le eventuali richieste di sopralluogo, a firma dell'interessato/legale rappresentante, dovranno pervenire all'INFN a mezzo posta elettronica all'indirizzo: villalaura@lists.infn.it, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 28 novembre 2023.

La richiesta di sopralluogo dovrà indicare i dati anagrafici ed il codice fiscale del soggetto richiedente, il suo recapito telefonico e l'indirizzo e-mail.

Chi eseguirà il sopralluogo presso l'immobile, qualora sia un soggetto diverso da quello offerente, dovrà essere munito di apposita delega.

7. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

Per partecipare alla presente procedura, i soggetti interessati dovranno produrre la seguente documentazione in due buste chiuse e sigillate, recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente:

- "Busta A - Documentazione";
- "Busta B - Offerta economica".

La "Busta A - Documentazione" dovrà contenere al suo interno:

1) Il presente avviso di asta pubblica debitamente sottoscritto in ogni pagina per accettazione da parte del soggetto offerente;

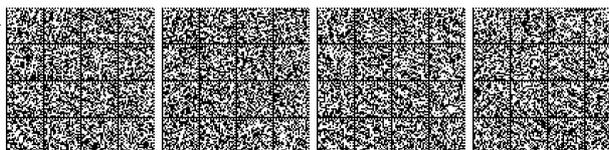
2) Una dichiarazione sostitutiva di certificazione resa ai sensi dell'art. 46 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 e s.m.i. o una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa ai sensi dell'art. 47 del predetto Decreto. Dette dichiarazioni dovranno essere rese secondo le indicazioni di seguito riportate:

a. Se l'offerente è persona fisica dovrà essere utilizzato il fac-simile allegato al presente avviso (Allegato n.1) disponibile al seguente link: <https://servizi-dac.dsi.infn.it/> ;

b. Se l'offerente concorre in nome e per conto di altre persone fisiche, oltre alla dichiarazione di cui al precedente punto a), dovrà essere prodotta procura speciale in originale o in copia autentica notarile;

c. Se l'offerente, invece, è una ditta individuale o società commerciale dovrà essere utilizzato il fac-simile allegato al presente avviso (Allegato n.2) disponibile al seguente link: <https://servizi-dac.dsi.infn.it/>;

d. Se l'offerente, infine, è una società semplice - nel caso in cui sia iscritta al Registro delle Imprese procederà con le modalità di cui al precedente punto c) - ovvero un'associazione od ente privo di personalità giuridica, dovrà essere prodotta una copia autentica dell'atto costitutivo o dei patti associativi.



3) Una cauzione per un importo di € 13.680,20 (diconsi Euro tredicimilaseicentottanta/20=), pari al 2% (due per cento) del prezzo a base d'asta, da prestare a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato all'INFN - Laboratori Nazionali di Frascati - Via Enrico Fermi n. 54 – cap. 00044 Frascati (RM). I depositi cauzionali verranno restituiti, senza corresponsione di interessi, terminato l'esperimento della procedura. Per il soggetto individuato quale migliore offerente, la cauzione verrà restituita allo scadere dei 90 (novanta) giorni di validità dell'offerta irrevocabile nel caso in cui non si perfezioni la vendita oppure, ove non incamerata in conto prezzo, verrà restituita dopo il perfezionamento del contratto di compravendita.

In caso di offerente per persona da nominare, il deposito cauzionale su indicato dovrà essere intestato all'offerente stesso, il quale, ad avvenuta accettazione dell'offerta, dovrà dichiarare la persona per la quale ha agito e sarà sempre garante e solidale con la medesima. La dichiarazione potrà essere fatta dall'offerente e sarà accettata dalla persona dichiarata all'atto dell'eventuale accettazione della proposta da parte dell'INFN, mediante atto pubblico o con scrittura privata con firma autenticata da parte di un notaio. Ove l'aggiudicatario non facesse la dichiarazione nei termini e nei modi prescritti, ovvero dichiarasse persona incapace a contrarre o non legittimamente autorizzata, ovvero le persone nominate non accettassero l'aggiudicazione, l'aggiudicatario sarà considerato a tutti gli effetti legali come vero ed unico acquirente.

La "Busta B – Offerta Economica" dovrà contenere invece al suo interno:

1) l'offerta economica redatta, senza abrasioni o correzioni, su carta con marca da bollo da € 16,00 (diconsi Euro sedici/00=), seguendo lo schema riprodotto nel modello allegato al presente avviso (Allegato n. 3) disponibile al seguente link: <https://servizi-dac.dsi.infn.it/>.

Si precisa che il prezzo offerto per l'acquisto dell'immobile di cui trattasi dovrà essere a corpo, non inferiore o pari al prezzo base, ed espresso in cifre ed in lettere. In caso di discordanza tra l'offerta indicata in cifre e quella indicata in lettere sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'INFN, ai sensi dell'art. 72 del R.D. n. 827/1924 e s.m.i.

Non verranno, dunque, prese in considerazioni offerte pari o inferiori al prezzo base.

L'offerta economica, così redatta, dovrà essere sottoscritta dal soggetto offerente, se trattasi di persona fisica, o dal legale rappresentante se trattasi di società, ente, cooperativa o consorzio. Si precisa che al procedimento possono essere ammesse anche offerte per procura ed anche quelle per persona da nominare, nei termini previsti dall'art. 81 del R.D. n. 827/1924 e s.m.i. e dall'art. 1401 e seguenti del Codice Civile. Le offerte che risulteranno condizionate saranno considerate nulle e come non presentate.

La mancata sigillatura delle buste "A" e "B", nonché la non integrità delle medesime tale da compromettere la segretezza, sono cause di esclusione dalla procedura.

Le suddette buste "A" e "B" dovranno essere inserite in un plico contenitivo.

Il plico dovrà essere a sua volta sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura dal soggetto offerente e dovrà riportare a pena esclusione la dicitura: "Offerta per l'alienazione Villa Laura - NON APRIRE".

Dovrà essere altresì riportato il mittente, con indicazione del domicilio eletto, il numero di telefono e l'indirizzo di posta elettronica.

Il plico contenente l'offerta dovrà pervenire a mezzo raccomandata del servizio postale oppure mediante agenzia di recapito o corriere autorizzato, a pena l'esclusione entro il giorno 15 gennaio 2024 ore 12:00, al seguente indirizzo:

INFN– Laboratori Nazionali di Frascati

Via Enrico Fermi n. 54

Cap. 00044 Frascati (Prov. RM)

All'att.ne Ing. Ugo Rotundo

Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, facendo fede la data di ricevimento presso l'indirizzo sopra riportato. Le proposte di acquisto pervenute oltre il termine anzidetto saranno ritenute irricevibili e pertanto non saranno prese in considerazione ai fini della presente procedura.

8. MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE

L'Amministrazione provvederà all'aggiudicazione con metodo del pubblico incanto ai sensi dell'art. 73, comma 1, lett. c) e dell'art. 76 del R.D. n. 827/1924 e s.m.i., per mezzo di offerte segrete in aumento rispetto al prezzo a base d'asta anche nel caso in cui venga presentata una sola offerta purché regolare e soprattutto in aumento rispetto al prezzo base.

L'apertura delle buste avverrà in seduta pubblica presso gli uffici dei LNF nel giorno e all'ora che saranno comunicati sul sito: <https://servizi-dac.dsi.infn.it/>. Alla predetta seduta potranno presenziare i soggetti offerenti o loro delegati.

Il responsabile del procedimento, indicato al successivo capo 9, constatata la regolarità formale dei plichi pervenuti rispetto a quanto stabilito nel presente avviso e la loro integrità, procederà alla verifica della documentazione presentata, all'ammissione dei concorrenti ed alla successiva apertura delle buste contenenti le offerte economiche. Lo stesso procederà, quindi, alla lettura delle offerte economiche indicando quella con il prezzo più alto rispetto alla base d'asta. Nel caso di



parità di offerta tra due o più concorrenti, che risultasse essere anche l'offerta più alta, si inviteranno i concorrenti che hanno proposto il medesimo prezzo migliore, a formulare una ulteriore offerta migliorativa, così come stabilito dall'art. 77 del R.D. n. 827/1924 e s.m.i.. In caso di ulteriore parità, si procederà allo stesso modo fino ad ottenere il prezzo più elevato.

Nel caso non venissero presentate offerte migliorative, si procederà estraendo a sorte tra i pari e migliori offerenti.

Se, entro il termine indicato nel presente documento, non pervengano offerte o se quelle pervenute risultino inammissibili o comunque affette da vizi che ne abbiano determinato l'esclusione, l'asta verrà dichiarata deserta.

Eventuali offerte inferiori o pari al prezzo a base d'asta non saranno considerate valide e, pertanto, saranno automaticamente escluse dalla gara.

L'offerta si considera vincolante ed irrevocabile per l'offerente per la durata di 90 (novanta) giorni a decorrere dalla data di apertura delle offerte.

Si specifica, comunque, che l'Amministrazione non è vincolata alla stipulazione della vendita una volta esperita la presente procedura, e ove intendesse addivenire alla vendita stessa, stipulerà a favore di chi avrà presentato la migliore offerta, in aumento rispetto al prezzo base.

Terminato il procedimento secondo le modalità sopra indicate, l'aggiudicazione e la vendita dovranno essere perfezionate a seguito di apposita deliberazione del Consiglio Direttivo dell'INFN, con formale stipulazione.

Resta inteso che, mentre l'offerente sarà vincolato dal momento della presentazione della propria offerta, irrevocabile per un termine di 90 (novanta) giorni, l'INFN non si riterrà formalmente impegnato fino all'intervenuta esecutività della sopra citata deliberazione di vendita del suo Consiglio Direttivo, comunicata all'offerente.

L'aggiudicatario dovrà effettuare il pagamento del prezzo di acquisto in unica soluzione entro il termine che verrà indicato dall'Amministrazione e comunque prima della stipulazione dell'atto di compravendita.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non dovesse presentarsi alla stipula del contratto o non dimostrasse in quella sede di aver provveduto a versare il saldo del prezzo, l'Ente venditore tratterà a titolo di risarcimento danni e rimborso spese, il deposito cauzionale versato con le modalità di cui sopra, salva l'azione di maggior danno e l'aggiudicazione in danno (ex art. 576 del c.p.c. e art. 7 della L. n. 783/1908 e s.m.i.) da far valere in sede competente.

Saranno altresì a carico dell'acquirente tutte le spese inerenti e conseguenti la stipula del relativo contratto di compravendita.

9. INFORMAZIONI

Si comunica che ai sensi di legge, il Responsabile del presente procedimento a cui potranno essere richieste informazioni in merito alla presente procedura di vendita è l'Ing. Ugo Rotundo.

Gli interessati possono chiedere informazioni e chiarimenti inerenti la presente procedura al seguente indirizzo di posta elettronica: ugo.rotundo@lnf.infn.it, specificando nell'oggetto la dicitura "Vendita Villa Laura".

10. INFORMATIVA AI SENSI DEL REGOLAMENTO GENERALE SULLA PROTEZIONE DEI DATI (G.D.P.R.)

Con la partecipazione alla presente asta pubblica il partecipante consente il trattamento dei propri dati personali, ai sensi del Regolamento UE 679/2016 e del D. Lgs. n. 196/2003 e s.m.i., per tutte le esigenze procedurali.

Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto delle citate disposizioni normative di riferimento e la diffusione degli stessi sarà effettuata limitatamente alle esigenze legate allo svolgimento della presente procedura e saranno altresì conservati sino alla conclusione del procedimento presso il responsabile del procedimento, Ing. Ugo Rotundo.

Il soggetto attivo della raccolta dei dati è l'INFN.

11. FORME DI PUBBLICITÀ

Il presente avviso viene pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana – 5ª Serie Speciale – Contratti Pubblici. È, inoltre, consultabile sul sito internet istituzionale dell'INFN: <https://servizi-dac.dsi.infn.it/> e sarà pubblicato per estratto su n. 2 (due) quotidiani a tiratura nazionale e n. 2 (due) quotidiani a tiratura locale.

Il direttore generale
Nando Minnella

TX23BIA31800 (A pagamento).

