



FRATERNITA DEI LAICI

INVITO AD OFFERTA MIGLIORATIVA

Viste le delibere del Magistrato n. 2 del 3 febbraio 2026 e n. 6 del 19 marzo 2026, con la quale si stabiliva che nel caso in cui il secondo tentativo di asta fosse andato deserto si sarebbe proceduto, in caso di offerte di acquisto irrevocabili, con un bando di gara per la presentazione di offerte migliorative a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, dei seguenti beni immobili di proprietà dell'Ente:

COMPENDIO IMMOBILIARE "LE PRETETA"

Premesso che l'Ente ha ricevuto una formale offerta irrevocabile di **€ 335.000,00 (trecentotrentacinquemila/00)** per l'acquisto del seguente lotto:

LE PRETETA (Lotto 1):

Trattasi di complesso immobiliare composto da immobili e terreni nel Comune di Civitella in Val di Chiana, Via Provinciale n. 41 così composto:

- Un fabbricato principale per abitazione disposto su 3 livelli con accessi plurimi;
- Un annesso dislocato su 2 livelli;
- Una porcilaia disposta su 1 livello;
- Resede;
- Terreni circostanti.

Le suddette unità risultano censite al Catasto fabbricati e terreni del Comune di Civitella in Val di Chiana così identificate:

Fabbricati:

- Foglio 45, particelle 32 sub 1 BCNC ai su 2-3-4-5 della stessa particella, superficie complessiva pari ad Ha 00.37.80;
- Foglio 45, particella 32 sub 2, Categoria F/2 (porcilaia);
- Foglio 45, particella 32, sub 3, Rendita € 469,98, categoria A/3, Classe 4, Consistenza 214 mq (abitazione);
- Foglio 45, particella 32, sub 4, Rendita € 197,54, categoria C/2, Classe 4, Consistenza 51 mq (annesso);
- Foglio 45, particella 32, sub 5, Rendita € 592,63, categoria C/2 Classe 4, Consistenza 153 mq (annesso);

Terreni:

- Foglio 45, particella 31/P, qualità Uliveto, superficie totale Ha 00.48.00 circa, derivante da frazionamento da eseguire;
- Foglio 45, particella 34/P, AA Seminativo Arborato, Classe 3, superficie HA 00.26.54 circa, derivante da frazionamento da eseguire;
- Foglio 45, particella 33, qualità Uliveto, Classe 4, superficie totale Ha 00.57.80, R.D. € 4,48, R.A. € 5,97;
- Foglio 45, particella 63, qualità Bosco Misto, Classe 2, superficie totale Ha 00.29.00, R.D. € 0,21, R.A. € 0,03;

-----Azienda Pubblica di Servizi alla Persona ex Ipab fondata nel 1263-----

Via G. Vasari, 6 – Arezzo

sito web: www.fraternitadeilaici.it

Cod.Fisc. Partita Iva 00182360511

Tel. 0575/24694 fax 0575/354366

e.mail: info@fraternitadeilaici.it

PEC: info@pec.fraternitadeilaici.it

- Foglio 45, particella 70, qualità Bosco Misto, Classe 1, superficie totale Ha 00.03.70, R.D. € 0,34, R.A. € 0,06.

(come da mappa allegata)

INVITA

Gli eventuali interessati a presentare OFFERTE MIGLIORATIVE rispetto al prezzo offerto e sopraindicato e determina le seguenti

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE MIGLIORATIVE

Chiunque abbia interesse all'acquisizione degli immobili sopra descritti dovrà presentare un'offerta d'acquisto segreta in RIALZO di almeno € 1.000,00 (mille/00) rispetto all'offerta irrevocabile pervenuta e che dovrà contenere **pena l'esclusione**, le seguenti dichiarazioni, accompagnate da documento di riconoscimento del proponente:

- a) di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili oggetto dell'offerta anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia, urbanistica;
- b) di accettare tale stato di fatto e di diritto esonerando la Fraternita dei Laici da qualsivoglia responsabilità al riguardo;
- c) di assumere a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che, anche solo parzialmente, sia riconducibile allo stato o situazione di cui sopra;
- d) di accettare tutte le condizioni fissate nell'avviso d'asta, assoggettandosi a tutto quanto stabilito nell'avviso medesimo;
- e) di essere stato informato dall'Ente in merito alle finalità e modalità del trattamento cui sono destinati i dati personali, ai sensi del D.lgs. n. 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni;
- f) di approvare, ai sensi dell'art. 1341 del Cod. Civ., le seguenti condizioni:

f1. l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo Fraternita dei Laici, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;

f2. gli immobili saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a favore del migliore offerente;

f3. l'aggiudicatario non può avanzare né far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte di Fraternita dei Laici, della facoltà insindacabile di non procedere alla vendita;

f4. non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita o non si presenti per la stipula di eventuale preliminare nei termini, nella sede e nelle modalità comunicate; analogamente, il deposito cauzionale non sarà restituito al migliore offerente (nel caso in cui non sia ancora avvenuta l'approvazione della vendita) che rinunciasse all'aggiudicazione;

f5. tutte le spese conseguenti all'aggiudicazione, comprese quelle per la stipula dell'atto e dei frazionamenti necessari, sono a carico dell'acquirente;

- g) di dichiarare inoltre per le persone fisiche:

- di non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione, ai sensi della normativa vigente;
- di non essere interdetto o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- di non essere sottoposto, con provvedimento definitivo, a misure di prevenzione di cui alla L.n. 575/1965;

di dichiarare inoltre per le persone giuridiche

- che i soci non sono interdetti, inabilitati, falliti e non hanno in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;

-----Azienda Pubblica di Servizi alla Persona ex Ipab fondata nel 1263-----

Via G. Vasari, 6 – Arezzo

Tel. 0575/24694 fax 0575/354366

Cod.Fisc. Partita Iva 00182360511

sito web: www.fraternitadeilaici.it

e.mail: info@fraternitadeilaici.it

PEC: info@pec.fraternitadeilaici.it

- che i soci non hanno a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, ai sensi delle vigenti disposizioni e che, nei loro confronti, non sono state applicate, con provvedimenti definitivi, misure di prevenzione di cui alla L. n. 575/1965;
 - che la società non si trovi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
- h)** di offrire per l'acquisto dell'immobile (Lotto) la somma di €.....(*importo in cifre*) euro.....(*importo in lettere*) consapevole che qualora vi fosse discordanza tra l'importo scritto in cifre e quello scritto in lettere, s'intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Ente;

Tale proposta irrevocabile di acquisto, completa in ogni sua parte e datata, **dovrà essere firmata e accompagnata dal documento di riconoscimento del dichiarante, pena l'esclusione.**

Nel caso in cui partecipino alla presente asta persone giuridiche (Società, Enti, ecc.) la proposta irrevocabile dovrà essere firmata dal Legale Rappresentante, che, **pena l'esclusione**, dovrà indicare la sede, la ragione o denominazione sociale ed il Codice Fiscale e/o Partita Iva e **accompagnata dal documento di riconoscimento del dichiarante.** È inoltre possibile che più soggetti (persone fisiche e/o giuridiche) partecipino insieme alla presente asta.

In questo caso, la proposta irrevocabile dovrà essere presentata e firmata congiuntamente da tutti i partecipanti, **pena l'esclusione**, e quindi riportare i dati con riferimento ad ogni partecipante, indicando la percentuale di proprietà dell'immobile che ogni soggetto intende acquisire. In mancanza si presume che tali soggetti intendano acquisire la proprietà in parti uguali.

Non è ammessa la presentazione di proposte irrevocabili di acquisto per persona da nominare ("riserva di nomina del contraente" di cui all'art. 1401 e segg. del Cod. Civ.), mentre sono ammesse proposte irrevocabili di acquisto per procura. Le procure devono essere speciali, conferite con atto notarile (atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata da notaio) e debbono essere unite, in originale o copia autentica, alla proposta irrevocabile di acquisto. La proposta irrevocabile d'acquisto può essere redatta utilizzando lo schema allegato come parte integrante e sostanziale del presente avviso.

La proposta irrevocabile e le dichiarazioni dovranno essere inserite in apposita busta chiusa, controfirmata ai lembi di chiusura e recante sul frontespizio l'indicazione dell'immobile per cui si intende partecipare alla presente asta. In tale busta chiusa dovrà altresì essere inserito, **pena l'esclusione**, uno o più **ASSEGNI CIRCOLARI**, intestati a Fraternita dei Laici, dell'importo pari al **10%** del prezzo offerto, a titolo di deposito cauzionale infruttifero.

La suddetta busta, contenente la proposta irrevocabile di acquisto, le dichiarazioni e l'assegno circolare (o gli assegni circolari), dovrà essere inserita in una seconda busta chiusa e controfirmata ai lembi di chiusura, indirizzata alla Fraternita dei Laici, Via Vasari 6, con la dicitura, sempre sul frontespizio:

- **l'indicazione della Denominazione ed indirizzo del Mittente;**
- **la dicitura "PROPOSTA PER L'ACQUISTO DELL'IMMOBILE LOTTO N. di cui all'avviso d'asta del 30 APRILE 2026".**

Il plico **chiuso e sigillato** (tale da confermare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente ed escludere così qualsiasi possibilità di manomissione del contenuto) contenente la busta con la proposta irrevocabile di acquisto, le dichiarazioni e l'assegno circolare (o gli assegni circolari) e indirizzato alla Fraternita dei Laici, dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo dell'Ente in Via Vasari 6, **ENTRO E NON OLTRE LE ORE 11,00 DEL GIORNO 18 MAGGIO 2026, pena l'esclusione dall'asta medesima.**

Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente e nessuna eccezione potrà essere sollevata se, per qualsiasi motivo, lo stesso non dovesse giungere a destinazione entro il termine sopra indicato.

-----Azienda Pubblica di Servizi alla Persona ex Ipab fondata nel 1263-----

Non saranno ritenute valide:

- le proposte di acquisto condizionate, o espresse in modo indeterminato;
- le proposte di acquisto non contenenti le dichiarazioni sopra indicate;
- le proposte di acquisto contenenti l'indicazione di un prezzo pari od inferiore a quello stabilito come base d'asta;
- le proposte di acquisto accompagnate, anziché da assegno circolare non trasferibile, quale deposito cauzionale infruttifero, da qualsiasi altro titolo;
- le proposte mancanti degli ulteriori requisiti indicati nel presente bando a pena di esclusione.

**MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE - TERMINI PER LA STIPULA DEL CONTRATTO
DEPOSITO CAUZIONALE E PREZZO**

L'apertura delle offerte si svolgerà in data **19 MAGGIO 2026** alle ore 12,00 presso la sede della Fraternita dei Laici (sala aperta al pubblico).

Si procederà all'apertura delle buste di ciascun concorrente contenenti le offerte migliorative di acquisto e l'assegno circolare non trasferibile (o gli assegni circolari non trasferibili).

Qualora non siano pervenute offerte migliorative, si procederà all'assegnazione del bene oggetto del presente bando al primo offerente.

La Fraternita dei Laici trasmetterà all'aggiudicatario la graduatoria della procedura di vendita entro 15 giorni dall'espletamento della gara mediante lettera raccomandata A.R., e procederà altresì alla verifica dell'esercizio della prelazione dei confinanti come previsto dalla normativa in materia. Una volta verificato quanto sopra ed espletate le verifiche per il diritto di prelazione si procederà all'aggiudicazione definitiva ed alla conseguente comunicazione mediante lettera raccomandata. Entro i successivi 45 giorni dal ricevimento della raccomandata dovrà essere redatto l'atto notarile di acquisto.

Non si procederà alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita, ovvero non si presenti per la stipulazione di eventuale preliminare, nei termini, nella sede e nelle modalità comunicati; analogamente non verrà restituito al miglior offerente (nel caso in cui non sia ancora avvenuta l'approvazione della vendita) che volesse rinunciare all'aggiudicazione.

Nei casi in cui l'aggiudicatario non volesse stipulare il contratto di compravendita o, qualora il miglior offerente (nel caso non sia stata ancora approvata la vendita) volesse rinunciare all'aggiudicazione, si procederà all'aggiudicazione nei confronti del concorrente che ha presentato la seconda migliore offerta, risultata regolare quando:

- a) la differenza tra la prima e la seconda migliore offerta non è superiore al 5% nel caso di più di due offerte risultate regolari;
- b) la differenza tra la prima e la seconda migliore offerta non è superiore al 10% nel caso in cui vi siano due sole offerte risultate regolari;

negli altri casi invece il bene non verrà aggiudicato e dovrà essere indetta nuova gara.

Tale somma dovrà essere corrisposta al momento della stipula del rogito notarile, detratto l'importo già versato a titolo di deposito cauzionale infruttifero.

Qualora per difficoltà di ordine catastale non sia possibile addivenire alla stipula del rogito notarile di compravendita entro 60 giorni, si procederà alla stipula di un preliminare alla cui sottoscrizione la parte promissoria acquirente verserà un acconto del 30% del prezzo stabilito, a titolo di caparra confirmatoria.

La presente vendita è da intendersi a corpo e non a misura.

-----Azienda Pubblica di Servizi alla Persona ex Ipab fondata nel 1263-----

Qualora la vendita sia soggetta ad IVA oltre alle somme sopra citate dovrà essere versato il corrispettivo relativo all'aliquota IVA prevista.

RICHIESTA INFORMAZIONI E SOPRALLUOGHI

Copia del presente avviso d'asta può essere consultata sul sito internet della Fraternita dei Laici al seguente indirizzo www.fraternitadeilaici.it; può altresì essere ritirata presso l'ufficio Protocollo dell'Ente in Via Vasari 6 Arezzo. Sempre presso il medesimo Ufficio è acquisibile la documentazione citata nel presente avviso. Eventuali sopralluoghi presso gli immobili possono essere effettuati tutti i martedì e giovedì dalle ore 9,00 alle ore 13,00; occorre tuttavia concordare preliminarmente il giorno e l'ora con l'Ente, telefonando (tutti i giorni feriali escluso il sabato dalle 9,00 alle 13,00) ai nn. 0575/24694 - 0575/26849.

Per qualsiasi chiarimento gli interessati possono rivolgersi al Direttore dell'Ente, dott. Alfredo Provenza, al n.0575/24694 e 0575/26849 o tramite mail al seguente indirizzo: info@fraternitadeilaici.it.

Arezzo 30/04/2026

IL DIRETTORE
Dott. ALFREDO PROVENZA



-----Azienda Pubblica di Servizi alla Persona ex Ipab fondata nel 1263-----

Tel. 0575/24694 fax 0575/354366

Via G. Vasari, 6 – Arezzo

sito web: www.fraternitadeilaici.it

Cod.Fisc. Partita Iva 00182360511

e.mail: info@fraternitadeilaici.it

PEC: info@pec.fraternitadeilaici.it

