

Comune di Recoaro Terme

Provincia di Vicenza

Ufficio Tecnico



PROT. N . 10522

DEL 02/09/2021

BANDO INTEGRALE

TERZO ESPERIMENTO DI GARA

PER LA VENDITA MEDIANTE ASTA PUBBLICA

DELL'EDIFICIO DEL PIANO TERRA AD USO COMMERCIALE
DI PROPRIETA' COMUNALE
“ VIA BRUNI N.1” (EX CASA TONELLO)

Il Responsabile dell'Area Tecnica

VISTO il Regolamento Comunale per la disciplina dei contratti approvato con delibera

VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 21/12/2016 e all'allegato D.U.P. (Documento Unico di Programmazione) 2017/2018 contenente il piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari del Comune di Recoaro Terme;

VISTA la determinazione n.323; del 01/02/2021, avente per oggetto: TERZA ASTA “Alienazione dell'edificio ad uso commerciale di proprietà comunale sito in Via Bruni n. 1 piano terra (ex casa Tonello);

RENDE NOTO

che è fissata per il giorno **lunedì 4 (quattro) ottobre 2021, ore 12:00**, nella sede Municipale, l'asta pubblica ad unico incanto per l'alienazione dell'edificio ad uso commerciale piano terra sito in Via Bruni n. 1 (ex casa Tonello).

PREZZO A BASE D'ASTA

Di stabilire in terza asta il **valore di € 41.310,00=** ribasso del 15% rispetto all'asta secondo esperimento di gara sulla stima di € 54.000,00= determinata sul sito dell'Agenzia delle Entrate e confermata nella delibera di C.C. n. 57 del 21/12/2016;

La cessione dell'unità immobiliare è esclusa dal campo di applicazione dell'I.V.A. ed è soggetta alle imposte di registro, ipotecaria e catastale, come da normativa specifica. La vendita si intende fatta a corpo e non a misura e l'unità immobiliare viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le relative accessioni e pertinenze, diritti, oneri, canoni, servitù attive e passive e vincoli imposti dalle vigenti leggi, come visto e piaciuto all'aggiudicatario il quale – con la semplice presentazione della domanda all'asta ne accetta integralmente lo stato. La cessione è a corpo e nello stato in cui si trova il bene;

Sono ammesse a partecipare alla gara tutte le persone, fisiche o giuridiche, in possesso della capacità di vincolarsi contrattualmente, alle quali non sia stata applicata la pena accessoria della incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione o la sanzione del divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

Gli atti inerenti la consistenza e proprietà degli immobili sono visionabili, previo appuntamento telefonico, presso l'Ufficio Tecnico Comunale LL.PP. tel. 0445-793323).

DESCRIZIONE IMMOBILE

COMUNE DI RECOARO TERME, Foglio 4 - Mapp. N. 76 Categoria C/1 Classe 4 Consistenza mq. 110 Rendita Catastale Euro 1.261,19.

CONSISTENZA-POSIZIONE E NORME URBANISTICHE

Trattasi di edificio ultimato nei primi anno 900, costituito in un piano terra, mentre il piano primo di uso residenziale è stato oggetto di alienazione e di vendita avvenuta nell'anno 2003 con il riconoscimento a favore dell'acquirente del diritto di prelazione in caso di futura vendita del piano terra dello stesso immobile;

Il piano terra oggetto di alienazione come tra l'altro l'intero fabbricato è stato acquisito a titolo gratuito da parte del Comune dalla proprietà della Sanpellegrino S.P.A. che aveva a sua volta acquisito lo stabile destinandolo a sede CRAL Aziendale che ha svolto l'attività fino inizio anni 2000;

In base al vigente P.I. l'immobile risulta situato all'interno del centro storico "RS01";

SUSSISTENZA DEL DIRITTO DI PRELAZIONE

Questo Ente riconosce il diritto di prelazione all'attuale proprietario del piano primo dell'immobile oggetto di alienazione. Il diritto di prelazione si può far valere solo ed esclusivamente in occasione del primo esperimento di gara ed a condizione che l'avente diritto presenti in tale occasione una offerta valida. Il soggetto titolare del diritto di prelazione, qualora interessato all'acquisto dell'immobile, deve presentare la propria offerta in occasione del primo esperimento della gara. Nel caso in cui non presenti la propria offerta, decade da tale diritto, anche in successivi esperimenti di gara resisi necessari a seguito di vendita andata deserta. A seguito dell'espletamento della procedura di vendita e della definizione del prezzo da essa scaturito, colui che gode del diritto di prelazione sarà invitato ad accettarlo entro un periodo massimo di 15 giorni, trascorso il quale senza esplicita accettazione l'immobile sarà assegnato al maggior offerente.

ART. 1 - ASSEGNAZIONE DELL'EDIFICIO

L'asta pubblica si terrà con il metodo previsto dall'art. 73 lett. c) del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 e con le modalità di cui al successivo art. 76, per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base riportato nel presente avviso.

L'aggiudicazione sarà definitiva, ad unico incanto, e verrà fatta a favore del concorrente che ha presentato l'offerta più vantaggiosa ed il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello a base d'asta, con esclusione delle offerte in ribasso.

All'aggiudicazione si potrà addivenire anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida, ai sensi dell'art. 65, punto 10 del R.D. n. 827/24.

In caso di parità di offerta tra due o più concorrenti, a norma dell'art. 77 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli, con offerta migliorativa in busta chiusa. È, pertanto, onere di ciascun offerente che voglia partecipare alla licitazione di cui sopra essere presente (a mezzo di procuratore speciale o legale rappresentante) all'apertura dei plichi delle offerte segrete. Nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta. In assenza dell'offerente o del suo legale rappresentante o procuratore, il concorrente non sarà ammesso alla licitazione, ferma restando l'offerta segreta già presentata. Ove nessuno dei concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta sia presente, ovvero i presenti non vogliano migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.

Dell'esito della gara verrà redatto regolare verbale che dichiarerà l'aggiudicazione provvisoria a favore dei migliori offerenti, essendo l'aggiudicazione in via definitiva subordinata alla verifica in merito al contenuto delle dichiarazioni rese nella domanda di partecipazione.

Rimane inteso che come stabilito nell'atto di vendita riferita al piano primo dell'immobile sarà riconosciuto a favore del proprietario del diritto di prelazione sulla vendita del piano terra dell'immobile stesso;

ART. 2 – PRESENTAZIONE OFFERTA

Per partecipare al pubblico incanto, gli interessati dovranno far pervenire un plico, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, contenente due buste, una con l'offerta ed una con la documentazione amministrativa richiesta, all'ufficio protocollo del COMUNE DI RECOARO TERME **entro e non oltre le ore 12:00 di lunedì 4/10/2021**, pena l'invalidità ed esclusione della stessa.

Il plico deve essere chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura e deve recare all'esterno, oltre all'intestazione del mittente e all'indirizzo dello stesso, la seguente scritta “ **NON APRIRE- VENDITA CON TERZA ASTA PUBBLICA DELL'EDIFICIO DI PROPRIETA' COMUNALE “ VIA BRUNI N. 1 PIANO TERRA EX CASA TONELLO” - PUBBLICO INCANTO DEL 04/12/2021.**

Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio dei mittenti.

Oltre tale data non sarà ritenuta valida alcuna offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva a offerte precedenti.

Nel plico dovranno essere inserite **due buste**, sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti all'esterno l'intestazione del mittente e rispettivamente la dicitura “Documentazione Amministrativa” e “Offerta economica”.

Nella busta “Offerta economica” dovrà essere inserita la seguente documentazione:

1. **L'offerta economica segreta**, (utilizzando l'**Allegato C**), redatta in carta bollata da € 16,00, con l'indicazione, per l'immobile, del prezzo al quale il concorrente si impegna ad acquistare l'unità immobiliare oggetto della gara, espresso sia in cifre che in lettere, di **importo almeno pari o superiore** a quello previsto sulla terza base d'asta, in caso di discordanza sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per il venditore. Tale offerta, sotto pena di nullità, dovrà essere incondizionata e priva di clausole di sorta. L'offerta dovrà essere completa delle generalità, domicilio e recapito, ragione sociale, sede e indicazione del legale rappresentante

della ditta, sottoscritta dal titolare o legale rappresentante con firma leggibile. Non dovranno essere inseriti altri documenti.

Nella busta "Documentazione Amministrativa" dovrà essere inserita la seguente documentazione:

2. **Certificato di presa visione dei luoghi** - SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO (allegato E),
 - a) La visione obbligatoria dei documenti agli atti e l'effettuazione della visita obbligatoria degli immobili potranno svolgersi esclusivamente nell'orario di apertura degli uffici comunali, previo appuntamento telefonico tel. 0445 793323-793325;
 - b) Nel caso di raggruppamento temporaneo di concorrenti, i suddetti adempimenti dovranno essere effettuati dalla Ditta designata quale mandataria (capogruppo) e l'attestato di presa visione dovrà essere riferito a tale Ditta, a pena di esclusione;
 - c) Saranno ammessi al sopralluogo ed alla presa visione degli atti esclusivamente i seguenti soggetti:
 - titolare della Ditta individuale o legale rappresentante delle società;
 - procuratore speciale della Ditta;
 - d) Ai fini dell'ammissibilità del sopralluogo e della presa visione, i soggetti suindicati dovranno presentare al personale incaricato dell'Ufficio Tecnico Comunale LL.PP. la specifica documentazione che attesti la qualifica posseduta;
 - e) Ogni soggetto potrà partecipare al sopralluogo ed alla presa visione in nome e per conto di una sola Ditta, a pena di esclusione di tutte le Ditte eventualmente rappresentate;

Ricevuta comprovante il deposito cauzionale, a favore del Comune di Recoaro Terme presso la Tesoreria Comunale (MONTE DEI PASCHI DI SIENA- Agenzia di Recoaro Terme conto " depositi cauzionale provvisori" codice IBAN : IT17H010306067000002244458 dell'intero blocco unità immobiliari: **Euro 4.131,00= (quattromilacentotrentuno/00euro)**

pari al 10% dell'importo a base d'asta delle unità immobiliare, a titolo di cauzione provvisoria, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti, in caso di aggiudicazione. In alternativa è ammesso assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato al "Comune di Recoaro Terme", Via Roma, 10, 36076 Recoaro Terme (VI), ovvero con fidejussione bancaria rilasciata da Azienda di credito autorizzata a norma di legge o con fidejussione assicurativa rilasciata da Imprese di assicurazione autorizzate a norma di legge. La fidejussione avrà validità per una durata di 180 (centoottanta) giorni decorrenti dalla data di presentazione dell'offerta. La garanzia prestata verrà svincolata, con liberazione del partecipante da ogni obbligo relativo, al momento dell'effettivo adempimento dell'obbligazione di acquisto della proprietà dell'immobile, se aggiudicatario, ovvero entro 30 (trenta) giorni dalla data del provvedimento di aggiudicazione definitiva, se non aggiudicatario. Le fidejussioni bancarie e assicurative dovranno prevedere espressamente la formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C. del partecipante alla gara e debitore principale, escutibile a prima e semplice richiesta del Comune a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento. Le fidejussioni dovranno essere accompagnate da autenticazione notarile della firma del sottoscrittore dalla quale risulti l'identità, la qualifica ed il titolo in base al quale lo stesso è legittimato a sottoscrivere il documento rilasciato. La mancata allegazione della ricevuta del deposito cauzionale ovvero dell'assegno circolare non trasferibile, ovvero delle fidejussioni bancarie e assicurative comporterà l'automatica esclusione dalla gara, e la non apertura della corrispondente busta contenente l'offerta economica.

3. **Istanza di partecipazione all'asta**, con dichiarazione in bollo da € 16,00 (utilizzando l'**Allegato B**), - persona fisica o giuridica) del titolare o legale rappresentante, ai sensi e per gli effetti degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 (avvertendo che non sarà necessaria l'autocertificazione qualora unitamente presentata copia fotostatica ancorché non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore), in cui dichiara:
 - a) di possedere la piena e completa capacità di agire;

- b) di non trovarsi in alcuna delle condizioni che determinano il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;
- c) di non aver in corso procedimenti penali, né aver avuto, a proprio carico, condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la P.A.
- d) di accettare incondizionatamente tutte le clausole del bando di gara;
- e) l'inesistenza delle cause di esclusione di cui all'art. 11 del D.Lgs. 358/92, espressamente riferite all'impresa e a tutti i suoi legali rappresentanti;
- f) l'inesistenza di sanzioni o misure cautelari di cui al D.Lgs. 231/01 comminate nei confronti dell'impresa e tali da impedire di contrattare con la P.A.;
- g) di conoscere l'immobile oggetto di gara;
- h) di prendere atto che l'unità immobiliare viene venduta A CORPO nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le servitù attive e passive con le relative accessioni e pertinenze, diritti, oneri, canoni e vincoli imposti dalle vigenti leggi, come visto e piaciuto all'aggiudicatario e che si accetta;
- i) di essere a perfetta conoscenza del grado di finiture dell'immobile, della sua esatta consistenza;
- j) di conoscere ed accettare le spese e gli oneri relativi all'alienazione, come riportati all'art. 3) "Disposizioni finali" del Bando d'Asta;
- k) limitatamente alle ditte, società e cooperative, autocertificazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 46 del D.P.R. 445/2000 attestante l'iscrizione presso la camera di Commercio - registro imprese da cui risulta la composizione della società e che la stessa non si trova in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo o amministrazione controllata;
- l) limitatamente alle ditte, società e cooperative un atto dal quale risulti la nomina delle persone designate per la rappresentanza e per la presentazione dell'offerta;
- m) di aver preso integrale conoscenza delle clausole tutte contenute nel Bando d'Asta, nel modulo per la presentazione dell'offerta, nei documenti di gara e di impegnarsi a rispettarle e di accettare le predette clausole in modo pieno ed incondizionato;
- n) di mantenere valida e vincolante l'offerta per 180 giorni naturali e consecutivi dalla data di scadenza del termine di presentazione dell'offerta.

L'offerta può essere presentata anche da più persone congiuntamente. In questo caso ogni soggetto dovrà redigere e sottoscrivere un'istanza di partecipazione che sarà poi inserita, assieme alle altre, nel plico contenente la documentazione amministrativa. L'offerta economica, invece sarà presentata su un unico foglio (**Allegato B**) che dovrà essere sottoscritto da tutti i soggetti che formulano l'offerta. I firmatari saranno obbligati in solido tra loro per le obbligazioni derivanti dall'eventuale aggiudicazione.

Sono ammesse offerte per persona da nominare ex art. 81, comma 4, del R.D. n. 827/1924. In tal caso l'offerente dovrà possedere i requisiti necessari per essere ammesso alla gara e costituire, a suo nome, il deposito a garanzia dell'offerta. L'offerente per persona da nominare dovrà allegare nella busta "Documentazione Amministrativa", oltre all'istanza di partecipazione (**Allegato B**), un'apposita dichiarazione (**Allegato D**). L'offerente per persona da nominare, entro i tre giorni successivi alla comunicazione di aggiudicazione provvisoria, dovrà dichiarare la persona per la quale ha agito ed attestare che è garante e obbligato solidale della medesima; tale dichiarazione deve essere resa mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata e con modalità conformi a quanto disposto dall'art. 1402 del codice civile. Qualora l'offerente per persona da nominare non renda la dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti ovvero dichiari persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata ovvero la persona dichiarata non accetti l'aggiudicazione, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti come vero ed unico aggiudicatario. In ogni caso, l'offerente per persona da nominare sarà sempre garante solidale della medesima anche dopo che questa abbia accettato la nomina; ugualmente il deposito cauzionale eseguito dall'aggiudicatario rimarrà vincolato anche dopo l'accettazione della nomina e fino alla stipula del contratto di compravendita.

Sono ammesse offerte per procura. Le procure devono essere speciali, conferite per atto notarile e trasmesse al Comune di Recoaro Terme in originale o copia autentica unitamente all'offerta, pena esclusione della gara. La presentazione dell'offerta costituisce accettazione incondizionata delle disposizioni stabilite nel presente avviso.

Tutte le spese relative alla procedura di vendita di ogni unità immobiliare, quali a titolo esemplificativo bolli, accessi, imposte e tasse in quanto dovute, diritti di segreteria ed oneri di qualsiasi genere, saranno a carico dell'aggiudicatario, senza possibilità di rivalsa nei confronti dell'Ente venditore.

Per quanto non previsto nel presente avviso, varranno le norme e le condizioni contenute nel regolamento per l'amministrazione del patrimonio e la contabilità dello Stato approvato con R.D. 23.05.1924, n.827.

Si farà luogo all'esclusione dalla gara nel caso manchi, risulti incompleto o irregolare anche uno soltanto dei documenti richiesti.

ART. 3 - DISPOSIZIONI FINALI

L'aggiudicazione definitiva avverrà con provvedimento Dirigenziale successivamente alla verifica del contenuto delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario nella domanda di partecipazione. L'aggiudicatario si impegna a mantenere valida l'offerta presentata per 180 (centoottanta) giorni dalla data di svolgimento della gara. Decorso tale termine è facoltà dell'aggiudicatario di ritirare l'offerta presentata senza nulla pretendere oltre alla restituzione del deposito cauzionale. Nel caso in cui l'aggiudicatario non adempia all'obbligo di presentarsi alla stipulazione dell'atto di vendita entro il termini sopraindicati, ovvero non provveda al pagamento del corrispettivo dovuto per l'acquisto dell'immobile, ovvero receda dall'acquisto prima dei 180 giorni previsti per la validità dell'offerta, si darà luogo alla decadenza dall'aggiudicazione. Alla decadenza il Comune incamererà, a titolo di penale, il deposito cauzionale.

La compravendita sarà stipulata a cura del notaio nominato dalla parte acquirente. L'aggiudicatario dovrà produrre a propria cura e spese la documentazione necessaria alla stipula dell'atto notarile di compravendita.

I versamenti economici dovranno avvenire secondo le seguenti modalità: bonifico bancario - IBAN : IT17H010306067000002244458 intestato a "Comune di Recoaro Terme – Servizio tesoreria" presso MONTE DEI PASCHI DI SIENA - Agenzia di Recoaro Terme riportando la causale " acconto 10% prezzo di vendita terza asta pubblica casa di VIA BRUNI N. 1", così determinato:

- 80% entro il 10/11/2021. Tale percentuale potrà essere ridotta ad insindacabile discrezionalità dell'amministrazione comunale in relazione alle necessità di bilancio;
- la rimanente percentuale verrà versata al momento della stipula dell'atto di compravendita il quale dovrà essere formalizzato non oltre il 30/12/2021.

Tutte le spese contrattuali e quelle inerenti il trasferimento di proprietà, l'imposta di registro nella misura di legge, le relative volture e trascrizioni ed ogni altro onere fiscale, notarile, catastale saranno interamente a carico dell'acquirente. L'Amministrazione non sarà tenuta alla garanzia di conformità degli impianti a servizio dell'immobile sopra citato. Ne consegue che ogni spesa necessaria per l'adeguamento e messa a norma sarà a completo carico della parte acquirente che dovrà esonerare espressamente la parte venditrice da qualsiasi responsabilità avendo accettato di acquistare il bene in oggetto nello stato in cui si trova.

Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione del prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione del bene posto in vendita o nella determinazione del prezzo di gara, nella indicazione della superficie, dei confini, dei numeri di mappa e delle coerenze, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla legge, dovendo intendersi ben conosciuto l'immobile e i vincoli a cui lo stesso è sottoposto.

Gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni presso l'Ufficio Tecnico Comunale LL.PP. del Comune previo opportuno appuntamento contattando l'Ufficio competente ai nn. 0445-793323-25.

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE SI RISERVA ALTRESI' LA FACOLTA' DI REVOCARE, MODIFICARE O PROROGARE IL PRESENTE AVVISO.

ART. 4 – ALTRE INFORMAZIONI

Informativa al trattamento dei dati personali

Ai sensi e per gli effetti dell'Art. 13 del Nuovo Regolamento Europeo 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali (GENERAL DATA PROTECTION REGULATION – GDPR), si informa che i dati raccolti sono trattati per fini istituzionali, al fine di procedere all'espletamento dell'asta pubblica oggetto del presente bando. Il conferimento dei dati è obbligatorio e l'eventuale rifiuto comporta l'esclusione dalla procedura di gara. I dati raccolti possono essere comunicati alle competenti amministrazioni ed autorità per i controlli sulle autocertificazioni ai sensi dell'art. 71 del DPR 445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa vigente nazionale e comunitaria. Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza, in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato, fatta salva la necessaria pubblicità della procedura di gara ai sensi delle disposizioni legislative vigenti. Il trattamento dei dati potrà essere effettuato sia manualmente sia attraverso l'ausilio di mezzi informatici.

Responsabile del procedimento: Arch. Federico Moretti Responsabile del Settore 3 del Comune di Recoaro Terme.

Pubblicazioni dell'avviso terzo esperimento di gara: copia del presente avviso sarà pubblicato sul sito internet www.comune.recoaroterme.vi.it, all'Albo Pretorio del Comune di Recoaro Terme per almeno trenta giorni, inviato presso i Comuni limitrofi.

Ricorso: avverso la presente procedura è ammesso ricorso giurisdizionale avanti il TAR del Veneto entro 60 giorni o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, entro 120 giorni.

Recoaro Terme, 02/09//2021

documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D.Lgs. 7/03/2005 n. 82/2005 s.m.i.)

Il Responsabile del Settore 3
F.to (Arch. Federico Moretti)

