

COMUNE DI VALPERGA

Città Metropolitana di Torino

Via Matteotti 19 - 10087 - Valperga (Torino)

Tel. 0124/617146 - fax. 0124/617627

AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER ALIENAZIONE UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA' COMUNALE TERZO ESPERIMENTO

Art. 73 comma 1 lett. c) ed art. 76 del R.D. n. 827 del 23.05.1924

SCADENZA 20 NOVEMBRE 2017 ore 12,00

IL RESPONSABILE DEL SETTORE LL.PP.

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 07.2.2017 veniva approvato il "Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari triennio 2017-2019 ai sensi art. 58 L. 133/2008 e smi";
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 32 del 23.03.2017 veniva attivato il procedimento per l'alienazione dell'immobile ricompreso nel predetto piano, individuato ai nn. 14, 15 e 16 e denominato ex Scuola di Gallenca, per il quale è prevista l'alienazione nel corrente anno 2017, nonché approvato lo schema di avviso di asta pubblica e relativi allegati;
- con propria determinazione n. 334 del 05.10.2017 veniva indetto il terzo esperimento d'asta e stabiliti i termini e le modalità di pubblicazione del presente avviso e dell'estratto dello stesso;

RENDE NOTO

che il giorno **22 NOVEMBRE 2017** alle ore **10,00** avrà luogo presso il Palazzo Comunale, Sala Consiliare, Piano Terreno – Via Matteotti n. 19 – Valperga (To), l'esperimento di asta pubblica per mezzo di offerte segrete da confrontarsi col prezzo indicato nel presente avviso, ai sensi dell'art. 73 comma 1 lett. c) e art. 76 del R.D. n. 827 del 23.05.1924 "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato", per l'alienazione del sotto elencato immobile di proprietà comunale:

Unità Immobiliare	Valore a base d'asta	Rialzo minimo	Cauzione 10%
Ex scuola di Gallenca Frazione Gallenca-Ottini, 65 C.F. Foglio 5 mappale 1223 sub. 1-2-3 - tettoia	€ 186.880,00	€ 100,00	€ 18.688,00

1) CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- 1.1 L'asta verrà svolta con il **metodo delle offerte segrete** da confrontarsi col prezzo base indicato nell'avviso di asta pubblica, ai sensi dell'art. 73 comma 1 lett. c) e art. 76 del R.D. n. 827 del

23.05.1924 "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato". L'aggiudicazione verrà effettuata a favore dell'offerta che presenti **il massimo rialzo sul valore posto a base d'asta**, che dovrà essere superiore a quello fissato nel presente avviso d'asta.

Si precisa che il valore posto a base d'asta è stato desunto dalla perizia di stima redatta dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Regionale del Piemonte, Ufficio Provinciale di Torino- Territorio prot. 11176 del 19.5.2015, ribassato del 20% come da deliberazione della Giunta Comunale n. 81 del 6.7.2017 e di un ulteriore 20% come da deliberazione della Giunta Comunale n. 100 del 21.09.2017.

Sono ammessi a partecipare all'asta tutti coloro (persone fisiche e giuridiche) in possesso della capacità di vincolarsi con la Pubblica amministrazione e che avranno rispettato tutte le prescrizioni contenute nel presente avviso, **pena l'esclusione**.

Ai sensi dell'art. 1471 del Codice Civile è vietata la partecipazione all'asta pubblica, sia direttamente che per interposta persona da parte dei pubblici amministratori comunali.

Qualora venissero presentate due o più offerte uguali, si provvederà immediatamente, durante la seduta di gara, ad acquisire una nuova offerta da parte degli interessati, se presenti, e colui che risulterà il migliore offerente sarà dichiarato aggiudicatario. E' pertanto onere di ciascun offerente che voglia partecipare all'asta essere presente (anche 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 caso di assenza dell'offerente o del suo legale rappresentante o del procuratore, il concorrente non sarà ammesso all'asta, rimanendo confermata l'offerta segreta già presentata.

Ove nessuno dei concorrenti che hanno presentato la stessa offerta sia presente, ovvero i presenti non vogliano migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto mediante sorteggio ai sensi dell'art. 77 del R.D. n. 827/1924.

L'aggiudicazione sarà definitiva ad unico incanto e si procederà anche in presenza di una sola offerta valida. L'asta sarà dichiarata deserta se non sarà presentata almeno un'offerta valida.

1.2 L'immobile è venduto a corpo, con tutte le accessioni e pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le servitù attive e passive apparenti e non apparenti e con tutti i diritti, obblighi ed oneri, azioni e ragioni. La parte acquirente dichiarerà di ben conoscere ed accettare lo stato di fatto e di diritto in essere. Sono a carico dell'acquirente gli eventuali interventi di bonifica, messa in sicurezza dell'immobile ed eventuale smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose ed inquinanti ivi presenti.

1.3 L'immobile è venduto libero da ipoteche e pignoramenti, con garanzia per evizione senza obbligo da parte del Comune di Valperga di ulteriori spese opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, sgombero e smaltimento rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, o per qualsiasi ragione, eventualmente presenti in loco.

Si evidenzia che l'immobile è attualmente concesso in uso:

- a seguito di convenzione sottoscritta in data 10 gennaio 2012, in parte alla Croce Bianca del Canavese fino al 31 dicembre 2020;
- a seguito di convenzione sottoscritta in data 30 gennaio 2012, in parte all'Associazione di volontariato "Protezione civile di Valperga" fino al 31 dicembre 2020.
- Tuttavia, come previsto da entrambe le Convenzioni su citate, rientra nella facoltà dell'Amministrazione di recedere dalle Convenzioni con un preavviso di sei mesi.

- 1.4 Con riferimento agli impianti di cui all'art. 1, del Decreto Ministero Sviluppo Economico n. 37 del 22.01.2008, posti a servizio dell'immobile oggetto della presente procedura d'asta, le condizioni che saranno inserite nel contratto di compravendita sono le seguenti:
- le parti, di comune accordo tra loro, anche ai sensi dell'art. 1490, comma 2, e dell'art. 1491 del Codice Civile, espressamente convengono di escludere la garanzia della parte alienante in ordine alla conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza, rimanendo l'eventuale onere di adeguamento a carico della parte acquirente, la quale rinuncia ad ogni azione per la causale in oggetto;
 - pertanto la parte acquirente espressamente esonera la parte alienante, che accetta, dall'obbligo di consegna delle dichiarazioni di conformità e/o rispondenza, della relativa documentazione amministrativa e tecnica e del libretto di uso e manutenzione, tra le parti espressamente pattuendosi che essi saranno eventualmente ottenuti a cura e spese della parte acquirente.
- 1.5 È onere degli interessati acquisire autonomamente tutte le necessarie informazioni anche urbanistiche sull'immobile oggetto di vendita. Si precisa che la destinazione urbanistica dell'area è la seguente: "A - Spazi pubblici e attrezzature di interesse comune e istruzione".
- 1.6 Dell'esito della gara verrà redatto regolare verbale che dichiarerà l'aggiudicazione provvisoria a favore del miglior offerente. Il verbale d'asta di aggiudicazione provvisoria non ha valore di contratto. L'aggiudicazione provvisoria non produce alcun effetto traslativo della proprietà, che si produrrà solo al momento del pagamento e della sottoscrizione del rogito notarile. L'aggiudicazione provvisoria verrà comunicata al soggetto aggiudicatario entro 15 (quindici) giorni dall'esecutività del relativo provvedimento. Il verbale di aggiudicazione provvisoria è immediatamente vincolante per l'aggiudicatario mentre lo sarà per il Comune solo dopo l'aggiudicazione definitiva che sarà effettuata solo dopo l'avvenuta verifica delle dichiarazioni presentate dall'offerente. Qualora, a seguito dei controlli effettuati sulle dichiarazioni, venisse accertata la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese, l'aggiudicatario decade da ogni beneficio conseguente all'eventuale provvedimento di aggiudicazione provvisoria; in tal caso la somma versata a titolo di deposito cauzionale viene incamerata dal Comune, fatto salvo il risarcimento di eventuali maggiori danni. Dalla data dell'atto pubblico di compravendita decorreranno gli effetti attivi e passivi, intendendosi sin d'ora che le imposte e tasse di qualsiasi genere, riferite direttamente o indirettamente all'immobile alienato saranno a carico dell'acquirente.
- 1.7 Per poter partecipare alla gara è necessario far pervenire nel termine fissato la Domanda di partecipazione e contestuale dichiarazione sostitutiva utilizzando il Modello A, l'Offerta utilizzando il Modello B e la Dichiarazione di manleva utilizzando il Modello C, debitamente compilate e complete della richiesta documentazione, a pena di esclusione.
- 1.8 Sono ammesse offerte per procedura e per persona da nominare. Si precisa che la nomina dovrà essere formalmente comunicata a questo Comune entro e non oltre il termine di quindici giorni decorrenti dall'aggiudicazione effettuata in sede d'asta unitamente all'espressa accettazione del nominato accompagnata dalla documentazione richiesta dall'avviso d'asta per gli offerenti. In difetto l'aggiudicazione diverrà definitiva nei confronti dell'offerente.
- 1.9 L'offerta presentata dal soggetto interessato all'acquisto ha natura di proposta irrevocabile risultando immediatamente vincolante per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue solo all'aggiudicazione definitiva in seguito alla verifica dei

requisiti richiesti. E' facoltà dell'ente, ad avvenuta aggiudicazione, di valutare e accettare, con apposito provvedimento eventuali richieste di pagamento del prezzo di vendita in massimo tre rate, a seguito di presentazione di idonee garanzie prestate ai sensi di legge. Tale rateizzazione sarà riportata sull'atto di vendita a garanzia degli impegni assunti dall'acquirente.

- 1.10 La vendita viene effettuata mediante stipulazione di atto pubblico al prezzo di aggiudicazione. Tale prezzo o, in caso di rateizzazione del prezzo, come indicato al punto precedente, la prima rata, dedotto quanto già eventualmente versato a titolo di deposito cauzionale, dovrà essere versata mediante assegno circolare intestato al Comune di Valperga nel giorno stabilito per l'atto di vendita. Diritti e spese d'atto sono a carico della parte acquirente. La stipulazione dell'atto di compravendita dovrà avvenire nel più breve tempo possibile e comunque entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva. Qualora per difficoltà di ordine tecnico o organizzativo non fosse possibile addivenire alla stipulazione dell'atto definitivo di compravendita entro il suddetto termine di 60 giorni, si procederà alla stipulazione di un contratto preliminare di vendita, alla sottoscrizione del quale la parte acquirente sarà tenuta al versamento di una somma pari al 35% (trentacinque per cento) del prezzo stabilito, a titolo di caparra confirmatoria. La vendita è esclusa dal campo di applicazione dell'I.V.A. ed è soggetta alle imposte di registro, ipotecaria e catastale come da specifica normativa in materia.
- 1.11 Il Comune proprietario si farà carico di acquisire l'attestato di prestazione energetica dell'immobile (APE) prima della stipula dell'atto di vendita.

2) MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

La partecipazione all'asta pubblica comporta il rispetto, a pena di esclusione, di quanto segue:

DOCUMENTI DA INSERIRE NEL PLICO DELL'OFFERTA

- 2.1 **Domanda di partecipazione all'asta**, debitamente sottoscritta, redatta in lingua italiana, in carta resa legale mediante l'apposizione di una marca da bollo da € 16,00, utilizzando il modello allegato al presente avviso (Modello A) da compilare in tutte le sue parti e **contestuale dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà**, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 e s.m.i. **corredata dalla fotocopia del documento di identità del sottoscrittore** e completa della documentazione di cui ai punti seguenti, che dovrà pervenire, a pena di esclusione, tramite servizio postale a mezzo plico raccomandato, ovvero tramite servizi privati di recapito postale ovvero, direttamente a mano, **ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12.00 DEL GIORNO 20 NOVEMBRE 2017** al seguente indirizzo:

COMUNE DI VALPERGA – Ufficio Protocollo – Via Matteotti n. 19, 10087 Valperga (To).

con la quale il sottoscrittore dichiara:

- a) se persona fisica:
- di trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili,
 - di non essere interdetto, inabilitato o fallito, di non essere in stato di insolvenza o di dissesto, e che a suo carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati,

- l'inesistenza a suo carico di condanne penali definitive che comportino la perdita e la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;

b) se impresa individuale:

- di essere titolare dell'impresa,
- che l'impresa è iscritta al Registro delle Imprese,
- che l'impresa non si trovi in stato di liquidazione, di fallimento o di concordato preventivo o di ogni altra analoga situazione e che non sia in corso una procedura per la dichiarazione di una di tali situazioni,
- che il titolare non ha riportato condanne penali definitive che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione,
- che la persona giuridica rappresentata non ha subito condanna definitiva alla sanzione interdittiva del divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione;

c) se impresa esercitata in forma societaria:

- di essere legale rappresentante della Società,
- che la Società è iscritta al Registro delle Imprese,
- i nominativi degli amministratori e i legali rappresentanti della Società con i relativi poteri,
- che la Società non si trova in stato di liquidazione, di fallimento o di concordato preventivo o in ogni altra analoga situazione e che non sia in corso una procedura per la dichiarazione di una di tali situazioni,
- che le persone designate a rappresentare ed impegnare legalmente la Società non hanno riportato condanne penali definitive che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione,
- che la persona giuridica rappresentata non ha subito condanna definitiva alla sanzione interdittiva del divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione;

d) se ente privato diverso dalle Società:

- di essere legale rappresentante dell'Ente,
- i nominativi delle persone designate a rappresentare legalmente la persona giuridica,
- che le persone designate a rappresentare ed impegnare legalmente l'Ente non hanno riportato condanne penali definitive che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

In caso di soggetti concorrenti con sede in uno Stato estero, i dati relativi all'iscrizione al Registro delle Imprese dovranno essere sostituiti con i dati di iscrizione nell'Albo o Lista ufficiale dello Stato di appartenenza. Inoltre le dichiarazioni ex artt. 46 e 47 del D.P.R. n.° 445/2000 saranno sostituite con idonea dichiarazione equivalente resa secondo la legislazione dello Stato di appartenenza e corredati di apposita dichiarazione giurata.

Il modello può essere sottoscritto anche da un procuratore dell'offerente ed in tal caso va trasmessa, a pena di esclusione, la relativa procura in originale o in copia autentica resa ai sensi dell'art. 18 comma 2° del D.P.R. 445/00 e s.m.i..

Il recapito del plico entro il termine sopra riportato è ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo il plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile. Farà fede il timbro della data di ricevimento e l'orario posti dall'ufficio preposto al ricevimento.

Oltre il termine fissato non sarà consentita la presentazione di altre offerte, anche se sostitutive o aggiuntive di offerte precedenti.

La busta contenente la domanda di partecipazione all'asta e relativi allegati dovrà essere debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, a pena di esclusione.

All'esterno della busta dovranno essere indicati, a pena di esclusione, i seguenti dati:

- nome e cognome, indirizzo e recapito telefonico del mittente;
- la dicitura "**Offerta per alienazione unità immobiliare ex scuola di Gallenca – Asta del 22.11.2017**".

- 2.2 **Cauzione** di importo pari al 10% del prezzo a base d'asta (€ 18.688,00) costituita mediante versamento presso la Tesoreria del Comune di Valperga, Unicredit Banca SpA, Agenzia di Valperga, che rilascerà apposita quietanza, con indicazione della causale "Causale asta del xxx".

La cauzione potrà essere costituita, in alternativa, mediante assegno circolare non trasferibile emesso da Istituto di Credito all'ordine della Tesoreria del Comune di Valperga ovvero mediante polizza fidejussoria bancaria o polizza assicurativa, avente validità per almeno 180 giorni dalla data dell'asta pubblica.

La cauzione prodotta dall'aggiudicatario sarà incassata, a titolo di acconto sul prezzo offerto e a garanzia della stipula dell'atto, in caso di versamento mediante contanti ovvero assegno circolare non trasferibile. Sarà invece svincolata ad avvenuta sottoscrizione del contratto di compravendita, qualora resa mediante polizza fidejussoria bancaria o polizza assicurativa.

Tale deposito cauzionale è posto a garanzia della corretta partecipazione all'asta e garantisce anche la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario. La cauzione sarà incamerata dal Comune se l'aggiudicatario dovesse rinunciare a stipulare il contratto di trasferimento della proprietà.

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione versata, non fruttifera di interessi, verrà tempestivamente svincolata e restituita ai concorrenti non aggiudicatari.

La mancata presentazione della cauzione comporta l'esclusione dalla gara.

- 2.3 **Offerta.** All'interno del plico, oltre alla documentazione di cui ai precedenti punti, dovrà essere contenuta, a pena di esclusione, apposita busta contenente **l'offerta economica**, debitamente sottoscritta, secondo il modello allegato al presente avviso (Modello B – Offerta economica).

La busta contenente l'offerta economica dovrà essere debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, a pena di esclusione.

All'esterno della busta dovrà essere indicata la seguente dicitura:

"Offerta economica – Asta del 22.11.2017".

- 2.4 **Dichiarazione di manleva**, redatta in lingua italiana, in carta semplice, resa ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile, utilizzando l'apposito modulo predisposto (Modello C), con il quale il

concorrente dichiarare di aver preso cognizione e di accettare integralmente le norme e condizioni contenute nel presente avviso d'asta, di essere a conoscenza dello stato di fatto in cui si trovano gli immobili oggetto dell'asta e di bene conoscerli in tutte le loro parti, nel loro complesso e valore e di conoscere tutti i vincoli esistenti sullo stesso, di aver vagliato tutte le circostanze che possono influire sull'offerta presentata e di essere a conoscenza delle vigenti norme e dei vigenti strumenti di pianificazione del Comune di Valperga.

3) ULTERIORI INFORMAZIONI

L'asta avrà inizio in seduta pubblica alle ore 10,00 del giorno 22 NOVEMBRE 2017.

La documentazione per la partecipazione ed ulteriori informazioni possono essere reperite sul sito istituzionale dell'Ente www.comune.valperga.to.it – Sezioni Pubblicazioni – Bandi di gara ovvero presso il Settore Lavori Pubblici – Via Matteotti n. 19 – Tel. 0124-617146 e 0124-617958 interno 4, dove potrà essere altresì richiesta copia della perizia dell'immobile oggetto dell'asta, previo pagamento delle spese di riproduzione.

Sarà possibile visionare l'immobile **previo appuntamento telefonico** al numero 0124-617598 interno 4.

4) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Tutti i dati personali di cui l'Amministrazione sia venuta in possesso in occasione dell'espletamento del presente procedimento, verranno trattati nel rispetto del D.Lgs. n. 196/2003 e s.m. e i. .

La presentazione dell'offerta implica il consenso al trattamento dei propri dati personali, compresi i dati sensibili, a cura del personale assegnato all'ufficio preposto alla conservazione delle offerte ed all'utilizzo degli stessi per lo svolgimento della procedura in questione.

Le medesime informazioni possono essere comunicate unicamente alle Amministrazioni pubbliche o persone giuridiche direttamente interessate allo svolgimento della procedura.

L'interessato gode dei diritti di cui alla citata normativa. Il responsabile del trattamento dei dati è individuato nel responsabile del procedimento.

E' in ogni caso consentito l'accesso agli atti mediante visione degli stessi qualora la loro conoscenza sia necessaria per curare o per difendere interessi giuridici.

Il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Giancarlo SANDRETTO – Responsabile del Settore LL.PP. - Urbanistica del Comune di Valperga.

Valperga, lì 19 ottobre 2017



Il Responsabile del Settore LL.PP.
Arch. Giancarlo Sandretto