



COMUNE DI ARMENO

Provincia di Novara

Piazza della Vittoria, 11 – 28011 ARMENO (NO) – C.F./P.IVA n. 00481240034
Tel. 0322/900106 fax 0322/900013 – pec: armeno@cert.ruparpiemonte.it

BANDO DI GARA MEDIANTE PUBBLICO INCANTO
procedura: articoli 73, lettera c) e 76, R.D. 23 maggio 1924, n. 827

ALIENAZIONE IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

rende noto

Art.1 Oggetto

In esecuzione alle deliberazioni consiliari n° 26 in data 29/10/2010 e n. 19 del 17/07/2012 e della determina n. 148 in data 23/10/2012, **alle ore 10,00 del giorno 14 dicembre 2012** in apposita sala del Municipio, sito in Piazza della Vittoria, 11, si terrà l'asta pubblica per l'alienazione con il sistema del pubblico incanto del fabbricato ad uso residenziale sito in Via Omegna, 31

Art . 2 Descrizione dell'immobile

DATI CATASTALI

L'immobile è distinto al C.T. ed al C.F. del Comune di Armeno con i seguenti identificativi:
Catasto Terreni: foglio n. 25 mappali n: 4 (fabbricato urbano), 1527 (corte interna – ente urbano di are 00.95), 1529 parte (ente urbano di complessive are 11.99 – oggetto di vendita circa are 9.00) e 1530 (ente urbano di are 00.07)

Catasto Fabbricati: Foglio n. 25 mappale n. 4

sub. 4, Via Omegna 29, piano T, cat. A/3, cl. 1, vani 5,5, R.C. € 278,37;

sub. 5, Via Omegna 29, piano T, cat. C/6, cl. 3, mq 26, R.C. € 91,31;

sub. 6, Via Omegna 29, piano T-1, cat. A/3, cl. 1, vani 4, R.C. € 202

sub. 7, Via Omegna 29, piano T, cat. A/3, cl. 1, vani 6, R.C. € 303,68;

sub. 8, Via Omegna 29, piano 2, cat. C/2, cl. 2, mq 122, R.C. € 107,11.

UBICAZIONE

L'immobile costituito da fabbricato ad uso residenziale è sito in Armeno - Via Omegna, 31.

CONFINI

L'immobile confina con i seguenti mappali del foglio n. 25: 1, 970, 4 (porzione di immobile di altra proprietà), 1526, 1528, 1039, 1022 (Via Don Magnone), Via Omegna, 1529 (restante parte).

DESCRIZIONE

Il bene oggetto di alienazione è costituito da una porzione, pari a circa la metà, di un fabbricato con caratteristiche costruttive riconducibili alla tipologia tradizionale della residenza plurifamiliare. Presenta una conformazione planimetrica ad "L" e si sviluppa parte su due e parte su tre piani fuori terra.

Nella porzione di edificio sono presenti n. 5 unità immobiliari catastalmente identificate con i subalterni da 4 a 8 compresi aventi le seguenti caratteristiche:

sub. 4 – unità immobiliare residenziale di superficie pari a circa mq. 79, con esposizione ad ovest, verso l'area esterna pertinenziale, costituita da n. 4 vani principali e da n. 4 vani accessori, accessibile direttamente dall'esterno dell'edificio da un terrazzo che dà accesso anche ai piani superiori attraverso un vano scala interno all'edificio.

sub. 5 – locale ad uso autorimessa posta a livello dell'area pertinenziale di superficie pari a circa mq. 26.

sub. 6 – unità immobiliare residenziale di superficie pari a circa mq. 88 con esposizione a sud, verso la corte interna, costituita da n. 3 vani principali e n. 2 vani accessori interni con annesso al piano terra un vano accessorio ad uso cantina.

sub 7 - unità immobiliare residenziale di superficie pari a circa mq. 92 con esposizione a ovest, verso l'area esterna pertinenziale, costituita da n. 4 vani principali e n. 3 vani accessori interni con annesso al piano terra un vano accessorio ad uso cantina.

sub. 8 – ampio locale di sgombero, che occupa l'intero secondo piano per una superficie di circa mq. 141, con altezza interna idonea ad essere trasformato in abitazione.

Annesse all'edificio sono presenti n. 3 porzioni di area libera da costruzioni costituenti pertinenza del fabbricato:

Le unità abitative presentano finiture interne di media qualità e, ad eccezione dell'unità posta al piano terra sono prive di impianto di riscaldamento. La copertura presenta orditura in legno e manto in tegole laterizie piane in discreto stato di conservazione.

mapp. 1527 – corte interna, contigua alla corte della restante parte di edificio di altra proprietà e con la quale costituisce uno spazio concluso delimitato da tutti i lati dall'edificio medesimo. La superficie è pari a circa mq. 95.

mapp. 1529 – area posta sul lato ovest della costruzione mantenuta a prato costituisce pertinenza diretta dell'edificio. Presenta una superficie pari a circa mq. 1199 è delimitata da recinzione con muretto in calcestruzzo e sovrastante rete metallica e presenta sul fronte strada un ampio cancello in ferro che costituisce accesso carraio alla proprietà. Dall'alienazione è esclusa una porzione, meglio individuata nell'allegata planimetria che costituisce parte integrante e sostanziale del presente bando, di circa 300 mq, posta in corrispondenza dell'incrocio tra la Via Omegna e la Via Don Magnone, che sarà mantenuta al patrimonio dell'Ente venditore; la porzione infradetta sarà oggetto di frazionamento catastale, a carico del Comune di Armeno, prima del rogito notarile; saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri per la realizzazione delle opere di recinzione di proprietà e di spostamento degli allacciamenti ai pubblici servizi esistenti che vanno ad interferire con detta area, da eseguirsi entro dodici mesi dalla stipula del rogito notarile.

mapp, 1530 – piccola area residuale (mq. 7) posta in adiacenza all'edificio sul lato nord. A seguito di verifica dell'interesse culturale, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 e s.m.i da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte è stato accertato che “l'immobile non presenta caratteristiche tali da motivare il riconoscimento dell'interesse culturale descritto dall'art. 10-12 del D.Lgs. 42/2004, si dichiara conclusa con esito negativo la verifica in oggetto” (nota prot. n. 13958 del 14/12/2010).

NORME DI P.R.G. / SITUAZIONE URBANISTICA

Ai sensi del Vigente P.R.G.I. del Comune di Armeno approvato con D.G.R. n. 69-5520 del 22.04.1991, della variante generale approvata con D.G.R. n. 59-13883 del 18.11.1996 e della variante strutturale approvata con D.G.R. n. 14-2019 in data 23.01.2006, l'immobile e l'area sono classificati come segue:

- Edificio (mapp. 4), corte interna (mapp. 1527), porzione pertinenziale lato est (mapp. 1530): area R1 “nuclei di antica formazione”, articolo 11.1 N.T.A. Sono ammessi interventi di recupero degli edifici esistenti compresi modesti ampliamenti volumetrici di adeguamento funzionale;
- Area pertinenziale lati nord e ovest (mapp. 1529): area R2 “Aree residenziali esistenti da mantenere allo stato di fatto”, articolo 11.2 N.T.A. Porzioni di territorio a capacità insediativa esaurita identificate quali pertinenze di edifici residenziali esistenti con possibilità di interventi edificatori unicamente per fabbricati accessori e pertinenziali agli edifici esistenti.

Art . 3 Prezzo a base d'asta

Il prezzo a base d'asta è fissato in € 260.000,00 (diconsi Euro duecentosessantamila/00) determinato tenendo conto della perizia di stima redatta dal professionista incaricato, asseverata dalla Cancelleria del Tribunale di Verbania in data 28/10/2010 e di quanto stabilito con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 in data 17/07/2012.

Il Prezzo a base d'asta e le offerte si intendono al netto di ogni imposta.

Art. 4 Metodo di gara

Il suddetto immobile verrà assegnato al miglior offerente mediante asta pubblica con il metodo delle offerte segrete di cui agli articoli 73 - lettera C) - e art. 76 del R.D. 23.05.1924, n° 827.

Art. 5 Cauzione

A pena di esclusione dall'asta, ogni offerente dovrà costituire, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti, cauzione infruttifera versando un decimo del prezzo a base d'asta, pari a € **26.000,00** (euro ventiseimila/00), **sul conto corrente bancario, intestato al Comune di Armeno presso il Banco Popolare Soc. Coop. - Agenzia di Armeno – Servizio di Tesoreria - IBAN: IT 47 E 05034 45120 0000 000 89030** indicando la seguente causale **“Asta alienazione immobile in Via Omegna, 31”**. La cauzione si intenderà costituita soltanto se presso il Servizio di Tesoreria risulterà versato tale importo sul conto corrente indicato entro il termine perentorio di presentazione dell'offerta di cui all'art 6.

La cauzione verrà restituita in caso di mancata aggiudicazione.

La cauzione prestata dal concorrente aggiudicatario avrà carattere di versamento in acconto e il Comune tratterrà tale cauzione, salvo comunque, il risarcimento per il maggior danno, qualora l'aggiudicatario non adempia alle obbligazioni di versamento del prezzo residuo, di stipula del contratto definitivo e, comunque, sia inadempiente rispetto alle obbligazioni fissate nel presente bando, ovvero nel caso in cui a seguito di eventuali verifiche da parte dell'Amministrazione Comunale risultassero elementi ostativi incidenti sull'ammissibilità o sulla validità della sua offerta.

Art. 6 Modalità di presentazione dell'offerta

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

ricontrarre con la Pubblica Amministrazione. Tutti i concorrenti, nonché tutti i cittadini elettori nel Comune sono ammessi ad assistere alle operazioni di gara.

Sono ammesse offerte per procura speciale, che dovrà essere rilasciata per atto notarile pubblico o scrittura privata autenticata da Notaio a pena di esclusione.

Le offerte dovranno essere superiori al prezzo a base d'asta.

Chiunque è interessato a partecipare all'asta di cui in oggetto dovrà far pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Armeno, **inderogabilmente ed a pena di esclusione dalla gara, entro le ore 12:00 del giorno 13 dicembre 2012**, mediante raccomandata a/r, agenzia di recapito autorizzata ovvero a mano (orario di apertura al pubblico dal lunedì al venerdì dalle ore 09,30 alle ore 12,45, martedì e giovedì dalle ore 17,15 alle ore 18,15 e sabato dalle ore 10,00 alle ore 12,00). un plico indirizzato a: Comune di Armeno – Piazza della Vittoria ,11 – 28011 Armeno (NO).

Il plico che pervenisse all'Ufficio Protocollo del Comune di Armeno oltre tale termine, anche se per cause non imputabili al mittente, non verrà ammesso all'asta.

A pena di esclusione dall'asta il plico dovrà essere chiuso e adeguatamente sigillato, con cera lacca o scotch, controfirmato sui lembi di chiusura della busta e dovrà riportare in modo ben visibile, oltre all'intestazione e all'indirizzo del mittente, le seguenti diciture: **“ASTA PUBBLICA – “ALIENAZIONE IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIA OMEGNA, 31” - RISERVATO NON APRIRE”**.

A pena di esclusione dall'asta, all'interno del plico dovranno essere inserite due buste contraddistinte, rispettivamente, con le lettere **“A - Documentazione”** e **“B – Offerta economica”** ed entrambe le buste dovranno essere chiuse e adeguatamente sigillate con cera lacca o scotch, controfirmate sui lembi di chiusura della busta, e recare l'indicazione dell'offerente.

Nella busta **“A - Documentazione”**, devono essere contenuti, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

1. **dichiarazione di partecipazione**, in carta semplice, dattiloscritta, resa ai sensi degli artt. 21,38,46,47 del D.P.R. n. 445/2000, da redigersi preferibilmente sul modello **“allegato 1”** per persona fisica singola, **“allegato 2”** per persona giuridica, di cui al presente bando di gara e comunque completa di tutti i punti riportati nei relativi modelli.

La dichiarazione, a pena di esclusione, deve essere sottoscritta con allegata fotocopia della carta di identità in corso di validità di tutti i sottoscrittori.

2. **Cauzione** dell'importo di euro 26.000,00= (Ventiseimila/00) - pari al 10% dell'importo a base d'asta - da costituirsi come indicato all'articolo 5 del presente bando.

Nella busta "**B – Offerta economica**", deve essere inserito esclusivamente il seguente documento:

1. **offerta economica**, in bollo da euro 14,62, da redigersi preferibilmente sul modello "**allegato 3**", di cui al presente bando di gara e comunque completa di tutti i punti riportati nel relativo modello, contenente l'indicazione del prezzo complessivo offerto (che dovrà essere superiore al prezzo complessivo posto a base d'asta), espresso in cifre ed in lettere; in caso di discordanza varrà il prezzo indicato in lettere.

L'offerta dovrà essere sottoscritta, a pena di esclusione, da tutte le persone (fisiche e/o giuridiche) risultanti dalla sottoscrizione della dichiarazione di partecipazione.

L'apertura delle offerte per l'aggiudicazione provvisoria avverrà il giorno **14 dicembre 2012 alle ore 10,00** presso una sala del Comune di Armeno

Art. 7 Svolgimento della gara

L'asta si svolgerà a mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, pari a € **260.000,00**.

Chiunque può presentare la propria offerta.

Non sono ammesse offerte relative a singole porzioni dell'immobile. Non sono ammesse offerte condizionate o a termine, né offerte pari o in ribasso rispetto al prezzo posto a base d'asta, né offerte per persona da nominare, né offerte espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta.

La mancata o incompleta presentazione della documentazione richiesta costituirà motivo di esclusione automatica dalla gara.

Determinerà altresì esclusione dalla gara il fatto che l'offerta non sia contenuta nell'apposita busta interna – chiusa ed adeguatamente sigillata con cera lacca o scotch, controfirmata sui lembi di chiusura della busta – ovvero il fatto stesso che l'offerta rechi correzioni od abrasioni nell'indicazione del prezzo.

L'asta sarà dichiarata deserta qualora non sia pervenuta alcuna offerta valida.

Per ciascun offerente, alla seduta potrà assistere l'offerente stesso ovvero una sola persona munita dei poteri di legale rappresentanza o di specifica delega rilasciata dal legale rappresentante.

L'aggiudicazione avverrà a favore di chi abbia presentato l'offerta più alta rispetto al prezzo a base d'asta.

Il Comune si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione nel caso di una sola offerta presentata, purché superiore al prezzo base d'asta.

Nel caso di parità di più offerte valide, si procederà nella medesima seduta nel modo mediante estrazione a sorte (colui che è sorteggiato è dichiarato aggiudicatario).

Dell'esito della gara verrà redatto regolare verbale che dichiarerà l'aggiudicazione provvisoria, essendo l'aggiudicazione definitiva subordinata alla verifica relativa al contenuto delle dichiarazioni rese nella domanda di partecipazione. Il suddetto verbale recherà la graduatoria di tutte le offerte validamente presentate.

Art. 8 - Condizioni generali di vendita e aggiudicazione.

L'aggiudicazione definitiva avverrà con determinazione del Responsabile del Servizio Patrimonio successivamente alla verifica del contenuto delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario al momento della partecipazione.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono pertanto immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue all'aggiudicazione definitiva. L'offerta presentata è vincolante per 180 giorni.

Non è ammessa alcuna cessione dell'aggiudicazione. L'immobile non potrà essere intestato a persone diverse dagli offerenti.

Il pagamento del corrispettivo dovrà avvenire in due soluzioni così come segue:

- a) acconto pari al 50% del prezzo di aggiudicazione entro 45 (quarantacinque) giorni dalla formale comunicazione di aggiudicazione definitiva;
- b) saldo (detratto quanto già versato a titolo di cauzione) alla stipula dell'atto, che dovrà avvenire entro i 90 (novanta) giorni dalla formale comunicazione di aggiudicazione definitiva.

In caso di ritardo nei pagamenti sarà applicata per ogni giorno di ritardo una penale calcolata nella misura dello 0,5 per mille dell'importo risultante dalla aggiudicazione provvisoria .

Il contratto di compravendita verrà sottoscritto per atto pubblico, presso il Notaio nominato dalla parte acquirente e con onere a carico del medesimo: **sono a carico esclusivo dell'acquirente/aggiudicatario** tutte le spese di contratto, notarili, di registro o ipotecarie e comunque inerenti e conseguenti all'atto di compravendita nessuna esclusa

Nel caso in cui l'aggiudicatario non sottoscrivesse il contratto di compravendita o non provvedesse nei termini stabiliti ad eventuali adempimenti, ovvero nel caso in cui a seguito di eventuali verifiche da parte dell'Amministrazione Comunale risultassero elementi ostativi incidenti sull'ammissibilità o sulla validità della sua offerta, il Comune di Armeno potrà revocare l'aggiudicazione con apposita determinazione dirigenziale e trattenere la

cauzione a titolo di risarcimento dei danni e rimborso delle spese, salvo il diritto al risarcimento del danno ulteriore.

L'immobile viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, pertinenze ed accessori.

Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né aumento o diminuzione del prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione del bene posto in vendita, dovendosi intendere come espressamente dichiarato dal concorrente di ben conoscere il complesso immobiliare nel suo valore ed in tutte le sue parti.

Qualunque responsabilità del Comune è limitata al casi di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e del godimento in tutto o in parte dell'immobile acquistato.

L'acquirente entrerà nel possesso materiale dell'immobile acquistato alla stipula dell'atto di compravendita.

Senza che i partecipanti abbiano nulla a pretendere, l'Amministrazione Comunale si riserva di sospendere o interrompere la procedura per sopravvenute e motivate esigenze di interesse pubblico o in relazione a qualunque altro evento ad essa non imputabile che impedisca il prosieguo della procedura stessa.

Ai sensi dell'art. 65, numero 10), del R.D. 827 del 1924, la aggiudicazione sarà disposta anche in presenza di una sola offerta valida; in caso di gara deserta l'amministrazione potrà procedere all'alienazione mediante trattativa privata diretta alle medesime condizioni del presente bando.

Art. 9 Informativa trattamento dati personali

In ordine al procedimento instaurato dal presente bando, si precisa che i dati raccolti verranno trattati nel rispetto della normativa vigente in materia di tutela della riservatezza (D.Lgs. 196/2003).

Art. 10 Disposizioni finali

Per quanto non espressamente previsto e non in contrasto con il presente bando di gara si applicano le disposizioni rilevabili dalla normativa vigente in materia.

Chi intendesse effettuare un sopralluogo per visionare l'immobile può contattare l'Ufficio Tecnico del Comune di Armeno nelle giornate di lunedì, martedì mercoledì e venerdì dalle ore 09,00 alle ore 12,30 (tel. 0322/900106 int. 5) per fissare un appuntamento.

I sopralluoghi verranno garantiti fino al 10 dicembre 2012.

Qualsiasi richiesta riguardante l'interpretazione autentica delle disposizioni del bando di gara dovrà essere effettuata per iscritto (via fax o mail) entro il 07 dicembre 2012, e la risposta avverrà entro il 11 dicembre 2012.

Il presente bando di gara verrà pubblicato in versione integrale all'Albo Pretorio comunale e sul sito istituzionale del Comune di Armeno e per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e manifesti murali nei punti di pubbliche affissioni del territorio comunale.

Dalla Residenza Municipale, Armeno lì 09 novembre 2012

***IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO E PATRIMONIO
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO DI GARA
f.to Geom. Massimo FORNI***