



BANDO DI ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI NUMERO 4 UNITÀ IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL FABBRICATO SITO IN VIA SAN CARLO, VERBANIA. LOTTO UNICO

Il Comune di Verbania, in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 93 del 19/12/2019, con la quale è stato approvato il Piano triennale delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2020-2021-2022, in conformità al Regolamento per la gestione ed alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Verbania, bandisce asta pubblica per l'alienazione di numero 4 unità immobiliari, facenti parte del fabbricato sito nel Comune di Verbania, fraz. Pallanza, in Via San Carlo n. 4, identificate catastalmente al C.T., Fg. 78 Mapp. 293 corrispondente al C.F., Fg. 48 Mapp. 139 sub. 7, 8, 13, 14.

La vendita è disposta in un lotto unico: l'offerta di acquisto, pertanto, comprenderà tutte le unità immobiliari inserite nella presente asta.

Ubicazione: Via San Carlo n.4 – 28922 Pallanza (VB) Provincia: Verbano Cusio Ossola.

Descrizione: le unità immobiliari fanno parte del fabbricato posto sul retro del Palazzo Civico del Comune di Verbania. L'edificio è inserito in un contesto urbano densamente costruito in centro storico. Gli appartamenti sono stati utilizzati in passato per far fronte a situazioni di emergenza abitativa, non sono attualmente assegnati, versano in condizioni di degrado e sono stati dichiarati inagibili con ordinanza n. 829 del 27.11.2023.

Identificazione catastale:

C.F: Fg 48 mapp 139 Sub 7: 3° Piano Cat A/3 abitazioni di tipo economico

C.F: Fg 48 mapp 139 Sub 8: 3° Piano Cat A/3 abitazioni di tipo economico

C.F: Fg 48 mapp 139 Sub 13: 2° Piano Cat A/4 abitazioni di tipo popolare

C.F: Fg 48 mapp 139 Sub 14: 2° Piano Cat A/3 abitazioni di tipo economico

E' in corso la procedura di denuncia di variazione catastale

Consistenza: le unità immobiliari sono poste in contesto plurifamiliare, site al secondo e terzo piano, di tre complessivi, senza ascensore, distribuite due per piano. La superficie

commerciale ragguagliata complessiva delle unità, comprese le relative pertinenze, è pari a circa 408 mq. La superficie reale complessiva delle unità, compreso le relative pertinenze, è pari a circa 427 mq lordi, (ovvero compreso le murature). Fanno parte della presente vendita le parti comuni dell'edificio; si precisa che la scala di collegamento lato nord-ovest (in corso di identificazione catastale) costituisce bene comune non censibile degli attuali subalterni 7 e 13.

Stato giuridico e vincoli:

- le unità immobiliari oggetto di alienazione di cui al presente avviso, sono vendute a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto e con la destinazione in cui si trovano, con i relativi pesi ed oneri e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti, oltre ai vincoli imposti dalle vigenti leggi;
- le unità immobiliari oggetto di alienazione di cui al presente avviso sono alienate senza obbligo da parte del Comune di Verbania di ulteriori opere di ultimazione, manutenzione, sgombero di materiali di qualsiasi genere per qualsiasi ragione presenti in loco; sarà obbligo dell'acquirente provvedere a proprie spese alle eventuali opere di separazione, materiale ed impiantistica, dal resto del fabbricato;
- l'intero fabbricato è stato oggetto di verifica da parte della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte che con decreto in data 11.2.2008, ha dichiarato che l'immobile non riveste l'interesse di cui agli artt. 10 e 12 del DLgs n. 42/2004;
- inquadramento urbanistico: nel Piano Regolatore Generale Comunale vigente, l'area ricade in *"INSEDIAMENTI MINORI AVENTI CARATTERISTICHE STORICO-ARTISTICHE E DOCUMENTATIVO"* "N.A.F." art. 32 delle N.T.A..

IMPORTO A BASE D'ASTA: euro 450.000,00

La perizia di stima è depositata in atti comunali così come le planimetrie catastali in corso di aggiornamento e disponibili a richiesta solo tramite PEC istituzionale.verbania@legalmail.it;

Non si procederà all'invio della documentazione richiesta con mezzi postali, salvo richiesta da paese estero con spese a carico del destinatario.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Dott.ssa Cristina Vesevo.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA: avrà luogo, in un unico incanto, con il metodo delle offerte segrete da confrontare con il prezzo posto a base d'asta (art. 73 lett. c, del R.D. 24.5.1924 n. 827).

AGGIUDICAZIONE: sarà disposta a favore del concorrente che avrà offerto il prezzo più alto.

La presentazione dell'offerta costituisce proposta irrevocabile di acquisto.

Sono ammesse esclusivamente offerte in aumento rispetto al prezzo a base d'asta.

OFFERTE UGUALI: qualora due o più concorrenti presentino la stessa offerta, si procederà, nella medesima seduta, a richiedere agli offerenti un'offerta migliorativa in busta chiusa con aggiudicazione al miglior offerente. Se le offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante sorteggio.

Ove i concorrenti che hanno prodotto la stessa offerta (o uno di essi), non fossero presenti, l'aggiudicatario sarà scelto tramite sorteggio.

Non sono ammesse:

- offerte in diminuzione, condizionate o non presentate con le modalità previste dal presente bando;
- offerte plurime presentate direttamente/indirettamente da parte del medesimo soggetto;
- offerte presentate durante la seduta d'asta e dopo la data di scadenza del termine previsto di presentazione dell'offerta;

Sono ammesse:

- offerte effettuate per persona da nominare, ai sensi dell'art. 81, comma 4, del R.D. n. 827/24 e dell'art. 1401 del Codice Civile. In tale ipotesi, in caso di aggiudicazione, la persona dovrà essere nominata, ai sensi degli articoli 1402 e seguenti del Codice Civile, entro tre giorni dalla data del verbale di aggiudicazione, a pena di decadenza;
- offerte presentate da persona munita di valida procura speciale o generale, rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, che dovrà essere unita alla documentazione presentata per la partecipazione alla gara;

- offerte di acquisto pro-quota indivisa: le dichiarazioni per la partecipazione alla gara di cui al punto successivo del presente bando dovranno essere rese, sottoscritte ed accompagnate dal documento d'identità di ciascun offerente; anche l'offerta economica (unica) dovrà essere presentata e sottoscritta da ciascun offerente.

Non sono ammesse offerte congiuntamente formulate da più soggetti con richiesta di ripartizione tra essi dei beni posti in vendita.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

BUSTA A)

Documentazione di ammissione

per essere ammessi alla gara:

le persone fisiche dovranno produrre, a pena d'esclusione, una dichiarazione ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 (con sottoscrizione non autenticata), nella quale attestino di non essere interdette e/o inabilite, nonché, l'inesistenza di cause che impediscano di contrattare con la Pubblica Amministrazione, secondo quanto previsto nel fac-simile allegato "A".

le persone giuridiche:

- il legale rappresentante dell'impresa individuale;
 - tutti i soci nel caso di s.n.c. (indipendentemente dai poteri di rappresentanza/amministrazione);
 - gli accomandatari nel caso di s.a.s.;
 - tutti gli amministratori muniti del potere di rappresentanza per ogni altro tipo di società;
- dovranno rendere, a pena d'esclusione:
- una dichiarazione ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, nella quale si attesti di non essere interdetti e/o inabilitati e l'inesistenza di cause che impediscano di contrattare con la Pubblica Amministrazione secondo quanto previsto nel fac-simile allegato "B" - Modello 1.

Il legale rappresentante che sottoscrive l'offerta, dovrà inoltre produrre, a pena d'esclusione:

- una dichiarazione ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 (con sottoscrizione

non autenticata), nella quale si attesti, oltre l'iscrizione della ditta presso il Registro imprese o equivalente in paesi UE, che l'impresa non si trova in situazioni che impediscano a norma di legge di contrattare con la Pubblica Amministrazione, secondo quanto previsto nel fac-simile allegato "B" - Modello 2.

Deposito cauzionale

Alla predetta documentazione di ammissione (BUSTA "A") dovrà essere allegata la prova dell'avvenuto deposito cauzionale provvisorio nella misura prevista del 10% dell'importo a base d'asta (euro 45.000,00), a pena d'esclusione.

Il deposito cauzionale a garanzia dell'offerta e della sottoscrizione del contratto, potrà essere prestato esclusivamente mediante:

a) fidejussione bancaria o assicurativa (rilasciata da azienda di credito o impresa di assicurazioni autorizzate a norma di legge).

La stessa dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. Tale cauzione dovrà avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

OPPURE, IN ALTERNATIVA

b) deposito di denaro in contanti o assegno circolare.

La cauzione mediante deposito in denaro è da effettuarsi esclusivamente presso la Tesoreria del Comune di Verbania - Banca Popolare di Sondrio – sede in Largo Tonolli n. 24 e Piazza Ranzoni n. 27. Anche in tal caso nel plico contenente la documentazione amministrativa dovrà essere inserita la quietanza dell'avvenuto deposito.

Si precisa che non si accetteranno altre forme di prestazione della cauzione.

Ai non aggiudicatari la cauzione sarà svincolata/restituita entro 30 giorni dall'aggiudicazione.

La cauzione prestata in denaro presso la tesoreria (non produttiva d'interessi) o prestata mediante assegno circolare dall'aggiudicatario sarà trattenuta a titolo di acconto sul prezzo finale. Nel caso di costituzione di cauzione mediante fideiussione da parte dell'aggiudicatario, la fideiussione sarà restituita previo versamento della corrispondente

somma sempre a titolo di acconto sul prezzo, oppure all'atto del versamento dell'intero importo in sede di stipulazione del contratto.

BUSTA B)

OFFERTA ECONOMICA

L'offerta economica deve essere, a pena d'esclusione:

- redatta su carta resa legale (in bollo), in lingua italiana e nel rispetto del fac-simile allegato "C" al presente bando, riportante il prezzo offerto, in aumento rispetto all'importo a base di gara, indicato sia in cifre che in lettere in modo chiaro e leggibile;
- sottoscritta dall'offerente, se persona fisica, o dal Legale Rappresentante nel caso di persona giuridica.

In caso di discordanza prevale l'importo espresso in lettere.

Non saranno accettate offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.

Non saranno accettate offerte per importi uguali o inferiori all'importo a base d'asta.

Il modello d'offerta non deve recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

L'offerta economica deve essere racchiusa in una busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura recante all'esterno la seguente dicitura: ASTA PUBBLICA - BUSTA "B."

La BUSTA "B", contenente l'offerta economica, dovrà essere inserita, unitamente alla documentazione amministrativa di ammissione ed alla cauzione, nella BUSTA "A", sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura recante all'esterno l'indirizzo del destinatario e la seguente dicitura: "ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI NUMERO 4 UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL FABBRICATO SITO IN VIA SAN CARLO, VERBANIA. LOTTO UNICO - BUSTA "A" - NON APRIRE" nonché l'indicazione del mittente. Queste ultime formalità sono richieste a pena d'irricevibilità del plico.

INDIRIZZO DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

Le offerte, redatte come sopra indicato, dovranno pervenire **entro le ore 12.00 del giorno 05.02.2024**, al seguente indirizzo: Ufficio Protocollo, Comune di Verbania, P.zza Garibaldi

n. 15 , Verbania, a pena d'esclusione.

Per ragioni operative connesse alla organizzazione degli uffici e dei servizi, non saranno considerate validamente pervenute le offerte consegnate ad uffici diversi dall'Ufficio Protocollo, anche prima della scadenza del termine.

La consegna potrà essere effettuata per mezzo di servizio postale ovvero a mano anche a mezzo di terze persone e/o corrieri.

Il termine di consegna delle offerte rimarrà improrogabile anche in caso di scioperi ovvero altre agitazioni dei vettori.

NON SARANNO RITENUTE VALIDE LE OFFERTE PERVENUTE OLTRE IL TERMINE STABILITO E NON SARANNO ACCETTATE SOSTITUZIONI, INTEGRAZIONI O RITIRO, DOPO LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.

Faranno fede esclusivamente il timbro della data di ricevimento e l'orario posti dall'Ufficio Protocollo del Comune all'atto del ricevimento, anche nel caso in cui il plico sia oggetto di raccomandata con ricevuta di ritorno. A maggior chiarimento si precisa che non farà fede in alcun caso il timbro di spedizione.

Resta pertanto inteso che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente e non saranno accettati reclami se per un motivo qualsiasi la consegna della stessa non sarà effettuata entro il termine di cui sopra.

OPERAZIONI DI GARA: avranno luogo **il giorno 06.02.2024, a partire dalle ore 10.30** presso la sede comunale, di Via F.lli Cervi n. 5 – Verbania Intra.

Alle operazioni di gara e all'apertura delle offerte potrà partecipare l'offerente o un rappresentante per ogni offerente. Nel caso si tratti di persona giuridica potrà intervenire il Legale Rappresentante ovvero suo delegato che dovrà produrre una "lettera credenziale" rilasciata, senza particolari formalità, dal medesimo Legale Rappresentante, che lo autorizzi a presenziare alle operazioni d'asta.

La partecipazione all'eventuale procedura come sopra descritta nel caso di offerte uguali necessita invece di procura speciale; in mancanza il rappresentante non potrà presentare offerta e si procederà con sorteggio.

Ai sensi dell'art. 65 del Regio decreto 23 maggio 1924, n. 827 si comunica che l'Autorità

che presiede l'incanto è il Dirigente del 4° Dipartimento.

L'aggiudicazione è definitiva a unico incanto e sarà disposta, come sopra detto, a favore del concorrente che avrà offerto il prezzo più alto.

MODALITA' DI PAGAMENTO

Il prezzo offerto dovrà essere corrisposto, in unica soluzione, entro e non oltre il momento della stipulazione dell'atto notarile, entro e non oltre 60 gg dalla data di ricezione della determinazione di aggiudicazione, mediante versamento sul numero di conto corrente intestato al Comune di Verbania presso la Tesoreria Comunale o tramite assegno circolare. Non è prevista la possibilità di dilazioni di pagamento.

In difetto del pagamento entro il predetto termine l'aggiudicazione si intenderà non avvenuta e la cauzione, costituita a garanzia dell'offerta, sarà incamerata dal Comune di Verbania.

In tal caso l'aggiudicazione sarà disposta in favore del secondo miglior offerente e a seguire nel caso si verifichi la medesima ipotesi sopra descritta.

Tutte le spese relative al trasferimento di proprietà del bene (contrattuali, registrazione, trascrizione, ipotecaria e catastale, di rogito ed eventuali spese tecniche e/o catastali necessarie) saranno a carico del compratore.

REGIME FISCALE:

Gli atti di vendita saranno assoggettati ad imposta di registro, ipotecaria e catastale nella misura complessiva prevista dalle norme di Legge.

ALTRE INFORMAZIONI:

a) il sopralluogo, obbligatorio, dovrà essere concordato con l'Ufficio Patrimonio a partire dal giorno **08 gennaio 2024** fino al giorno **26 gennaio 2024**, nelle date che saranno indicate dal medesimo ufficio, previo appuntamento da richiedere non oltre il giorno 24 gennaio 2024 ore 12.00, tramite e-mail (patrimonio@comune.verbania.it o PEC), .

b) le richieste di chiarimento di carattere tecnico ed amministrativo per la partecipazione alla gara possono essere inoltrate, in lingua italiana, al medesimo Ufficio Patrimonio, esclusivamente per iscritto all'indirizzo mail patrimonio@comune.verbania.it; la risposta, sempre per iscritto, sarà pubblicata sul sito www.comune.verbania.it, Sezione Patrimonio -

entro il terzo giorno lavorativo dal ricevimento.

Termine ultimo per tutte le richieste di informazioni: il giorno 29 gennaio 2024 ore 12.00.

- c) si procederà all'aggiudicazione anche nel caso sia presentata una sola offerta valida;
- d) si procederà alla redazione della graduatoria decrescente delle offerte valide. Nel caso non si potesse addivenire alla stipulazione del contratto di compravendita con l'aggiudicatario, si procederà all'aggiudicazione ed alla stipulazione con colui che segue in graduatoria.
- e) gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'Ente per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.
- f) il contratto di acquisto sarà formalizzato presso un notaio scelto dall'aggiudicatario, purché con sede nel territorio della Provincia del Verbano Cusio Ossola.
- g) si allega al presente bando sotto la lettera "D" l'informativa del trattamento dei dati personali, ai sensi dell'art. 13 del d.lgs.196/2003 e art. 13/14 del Reg. (UE) 2016/679;
- h) il verbale d'asta non tiene luogo né ha valore di contratto; il soggetto miglior offerente è vincolato sin dal momento della presentazione dell'offerta, il Comune di Verbania sarà vincolato solo al momento dell'adozione della determinazione dirigenziale a contrarre;
- i) il Comune di Verbania si riserva di non procedere alla vendita per motivi sopraggiunti, anche successivamente al verbale di aggiudicazione, inviando apposita comunicazione. In tal caso procederà a restituire le sole somme depositate dal concorrente aggiudicatario, senza che nessuna ulteriore pretesa possa essere avanzata.
- l) i fac-simile allegati sotto le lettere "A", "B", "C" e l'informativa allegato "D" al presente bando, ne fanno parte sostanziale ed integrante, ad ogni effetto di legge.

IL DIRIGENTE
IV DIPARTIMENTO
firmato (arch. Vittorio Brignardello)
(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i.)