



# CITTÀ DI BAVENO

Provincia del Verbano Cusio Ossola

Ufficio Tecnico

ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI N. 2 APPARTAMENTI IN FRAZIONE FERILOLO - VIA MAMELI 35 (INDETTA PER IL GIORNO 20 APRILE 2017)

## **DISCIPLINARE DI GARA**

### **ART. 1. OGGETTO DELLA GARA E IMPORTO**

La gara indetta per il giorno 20/04/2017 ha per oggetto l'alienazione del seguente immobile di proprietà del Comune di Baveno:

APPARTAMENTI IN FRAZIONE FERILOLO - VIA MAMELI 35  
identificati al C.T. del Comune di Baveno foglio 2 – mappale 229 e al C.F. del Comune di Baveno foglio 2 - mappale 89 – subalterni 1-2-3-6-7-8  
- sub. 7 appartamento piano primo  
- sub. 8 appartamento piano secondo

Descrizione	Superficie netta mq	Balconi/ballatoio mq	Importo a base d'asta €
Appartamento piano primo (sub. 7)	41,00	8,00	
Appartamento piano secondo (sub. 8)	41,00	16,00	
Superficie complessiva	82,00	24,00	<b>136.000,00</b>

### **ART. 2. SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA, REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Sono ammesse a partecipare alla gara tutte le persone, fisiche o giuridiche, in possesso della capacità di vincolarsi contrattualmente con la Pubblica Amministrazione.

Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti che:

si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi o lo siano stati negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali (per i soggetti privati si può dichiarare l'esclusione di coloro che siano stati protestati per mancato pagamento di effetti o per emissione di assegni a vuoto);

si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale fra cui l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione e di inabilitazione.

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.

### **ART. 3. CONDIZIONI DI VENDITA**

La vendita del bene oggetto del presente disciplinare sarà effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto, manutentivo e di diritto in cui attualmente il bene si trova e nel rispetto delle destinazioni, come spettante in piena proprietà all'Ente venditore, con accessioni e pertinenze, diritti, oneri, servitù attive e passive di qualsiasi specie apparenti e non apparenti.

Nella pratica edilizia non è stato rivenuto il certificato di agibilità dell'immobile; sarà cura dell'acquirente verificare le condizioni di manutenzione degli impianti tecnologici ed eseguire eventuali

adeguamenti necessari per l'attestazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008 e per il conseguimento del certificato di agibilità ai sensi degli artt. 24-25 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

La cessione di cui al presente avviso è esclusa dal campo di applicazione dell'I.V.A. ed è soggetta alle imposte di registro, ipotecaria e catastale, come da normativa specifica in materia.

Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né aumento o diminuzione di 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 in tutte le sue parti.

#### **ART. 4. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE**

L'asta si terrà con il sistema delle offerte segrete, che non potranno essere inferiori al prezzo a base d'asta.

L'aggiudicazione verrà effettuata a favore dell'offerta che presenti il massimo rialzo sul prezzo di stima del bene indicato nella perizia, che dovrà essere superiore a quello fissato nel presente avviso d'asta.

Qualora venissero presentate due o più offerte uguali, si provvederà immediatamente 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 alla licitazione 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 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 hanno presentato la stessa offerta sia presente ovvero i presenti non vogliano migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto mediante sorteggio (art. 77 R.D. n. 827/1924).

#### **ART. 5. MODALITA' DI PRESENTAZIONE E CRITERI DI AMMISSIBILITA' DELLE OFFERTE**

I concorrenti che intendano partecipare all'asta dovranno far pervenire entro e non oltre

**le ore 12:00 del giorno martedì 18 aprile 2017**

pena l'esclusione a mezzo raccomandata o recapito diretto, un plico indirizzato all'Ufficio Protocollo del Comune di Baveno, piazza Dante Alighieri 14, aperto da lunedì a sabato dalle 10.30 alle 12.30 e il giovedì anche dalle 17.30 alle 18.30.

A pena di esclusione il plico deve essere sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura e recare all'esterno, oltre all'intestazione e indirizzo del mittente, la dicitura:

#### **ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI N. 2 APPARTAMENTI IN FRAZIONE FERILOLO – VIA MAMELI 35**

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

Resta inteso che il recapito del plico rimane 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.

Non si farà luogo all'apertura di plico non regolarmente sigillato secondo quanto indicato nel presente avviso.

Il suddetto plico sigillato dovrà contenere:

### **A PENA DI ESCLUSIONE**

1. **Domanda di partecipazione** redatta in lingua italiana, in carta resa legale con l'apposizione di una marca da bollo da € 16,00 utilizzando preferibilmente l'apposito modulo predisposto dall'Amministrazione Comunale (**Mod. A**), scaricabile dal sito [www.comune.baveno.vb.it](http://www.comune.baveno.vb.it) da compilare in tutte le sue parti e **contestuale dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà**, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445 e s.m.i., corredata dalla fotocopia di un documento di identità del sottoscrittore, **pena l'esclusione**, con il quale il sottoscrittore stesso dichiara:

1.1) 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;

1.2) 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;

1.3) 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;

**1.4) 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..

- 2) **Offerta**, redatta in lingua italiana, in carta resa legale con l'apposizione di una marca da bollo da Euro 16,00, utilizzando preferibilmente l'apposito modulo predisposto dall'amministrazione Comunale (**Mod. B**), scaricabile dal sito [www.comune.baveno.vb.it](http://www.comune.baveno.vb.it) contenente l'indicazione in cifre e in lettere del prezzo di acquisto proposto, sottoscritta con firma leggibile e per esteso dal concorrente o, se trattasi di Ente o Società, dal legale rappresentante.

Tale modulo dovrà essere compilato in ogni sua parte. E' nulla l'offerta priva di sottoscrizione.

In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.

In caso di offerta per persona da nominare, l'offerta dovrà contenere la dichiarazione di riserva per persona da nominare.

**L'offerta dovrà essere chiusa, senza alcun altro documento, in apposita busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, a pena di esclusione.**

- 3) **dichiarazione di manleva**, redatta in lingua italiana, in carta semplice, resa ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile, utilizzando l'apposito modulo predisposto dall'Amministrazione Comunale (**Modello C**) scaricabile dal sito [www.comune.baveno.vb.it](http://www.comune.baveno.vb.it), con il quale il concorrente dichiara 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 Baveno.

- 4) **assegno circolare non trasferibile**, dell'importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo posto a base di gara, intestato al Tesoriere del Comune di Baveno, a titolo di deposito cauzionale infruttifero a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e dei conseguenti adempimenti, che verrà restituito sollecitamente ai non aggiudicatari.  
Tale deposito cauzionale è posto a garanzia della corretta partecipazione alla gara e garantisce anche la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario, fatte salve azioni per maggiori danni.
- 5) **eventuale procura** rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata (in originale o copia autentica), nel caso in cui il concorrente partecipi alla gara a mezzo di mandatario. In tal caso l'originale o la copia autentica della procura sarà unita al verbale di gara.

### **Precisazioni riguardanti la documentazione**

Sono ammesse offerte cumulative cioè presentate da parte di due o più offerenti; in tal caso l'alienazione avverrà in comunione a favore degli aggiudicatari.

In caso di offerta cumulativa, devono osservarsi le seguenti prescrizioni, **a pena di esclusione dall'asta**:

- le dichiarazioni di cui ai precedenti punti 1 e 3 dovranno essere rese separatamente da ciascuno degli offerenti, con le modalità sopra precisate;
- l'offerta economica di cui al precedente punto 2 dovrà essere unica e sottoscritta da ciascuno degli offerenti;
- le fotocopie dei documenti di identità dovranno essere presentate in riferimento a ciascuno dei firmatari delle dichiarazioni di cui ai punti precedenti.

Qualora due o più privati, ciascuno pro-quota, intendano acquistare l'immobile, sarà necessario, ove non ci si voglia avvalere di una dichiarazione per ogni offerente con le modalità appena sopra precisate, presentare, in sede di offerta, la procura speciale, conferita per atto notarile (atto pubblica o scrittura privata con firma autenticata da notaio) che autorizza un unico soggetto a trattare con l'Amministrazione.

Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.

Sono ammesse offerte presentate a mezzo di mandatario, purché munito di procura speciale come indicato nel presente avviso. L'offerta, l'aggiudicazione e il contratto si intendono fatti a nome e per conto della persona mandante, rappresentata dal mandatario.

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, 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

persona 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 stipulazione del contratto di compravendita.

## **ART. 6. PAGAMENTO DEL PREZZO DI VENDITA. STIPULAZIONE DEL CONTRATTO**

Il pagamento a saldo del prezzo di vendita, al netto di quanto già versato a titolo di deposito cauzionale, dovrà essere effettuato contestualmente alla stipulazione dell'atto notarile. Non sono ammesse dilazioni di pagamento.

Ai sensi del vigente Regolamento Comunale di Alienazione, all'aggiudicatario compete anche:

- il pagamento di un importo pari al 2% (due per cento) del prezzo di aggiudicazione, a titolo di rimborso delle spese di istruttoria (art. 24 - comma 7° del regolamento comunale di alienazione degli immobili);
- il pagamento delle spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamenti, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa per la parte relativa a compensi erogati a soggetti esterni, spese di contratto, spese di istruttoria e spese degli atti di gara);

**L'atto notarile di compravendita o in forma pubblica amministrativa sarà redatto entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione definitiva. Qualora per difficoltà di ordine tecnico/catastale o organizzativo del Servizio competente 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 promissaria acquirente sarà tenuta al versamento di una somma pari al 35% (trentacinque per cento) del prezzo stabilito, a titolo di caparra confirmatoria, oltre all'importo pari al 2% dovuto a titolo di rimborso delle spese istruttorie.**

Nel caso in cui l'aggiudicatario non adempia all'obbligo di presentarsi alla stipulazione dell'atto di vendita o del contratto preliminare entro il termine sopraindicato ovvero non provveda al pagamento del corrispettivo dovuto per l'acquisto dell'immobile ovvero receda dall'acquisto, si darà luogo alla decadenza dall'aggiudicazione. Alla decadenza consegue l'incameramento, a titolo di penale, da parte del Comune, del deposito cauzionale.

## **ART. 7. DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

L'indizione e l'esperimento della gara non vincolano in alcun modo il Comune, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita a suo insindacabile giudizio, per qualsiasi motivo, nessuno escluso. L'aggiudicatario provvisorio non può avanzare né può far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna eccezione, riserva o pretesa risarcitoria per l'esercizio da parte del Comune della riservata facoltà di non procedere alla vendita.

Dell'esito della gara verrà redatto regolare verbale che dichiarerà l'aggiudicazione provvisoria a favore del miglior offerente per l'intero complesso immobiliare. 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 integrale del prezzo e della sottoscrizione del rogito notarile. L'aggiudicazione provvisoria verrà comunicata al soggetto interessato entro 15 (quindici) giorni dall'esecutività del relativo provvedimento. Il verbale di aggiudicazione provvisoria sarà senz'altro vincolante per l'aggiudicatario, mentre lo sarà per il Comune solo dopo la determinazione dirigenziale di aggiudicazione definitiva.

L'aggiudicazione definitiva sarà effettuata solo dopo l'avvenuta verifica delle dichiarazioni presentate e della capacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione.

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.

In ogni caso, il contratto non sarà sottoposto a condizione sospensiva ai fini dell'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali o degli Enti pubblici territoriali in quanto nella seduta del 25.11.2014 la Commissione preposta per la verifica dei vincoli ha dichiarato la non sussistenza dell'interesse culturale per il complesso in questione.

Per ogni informazione, per l'esame di tutti i documenti e per sopralluoghi, gli interessati potranno rivolgersi all'ufficio tecnico comunale (tel. 0323-912320, 912321, 912322 – email: tecnico@comune.baveno.vb.it) nei seguenti giorni ed orari: martedì – giovedì – sabato dalle 10.30 alle 12.30, il giovedì anche dalle 17.30 alle 18.30 prendendo contatti con:

- Arch. Claudia Corbelli (tel. 0323-912320)
- Geom. Luigi Pella (tel. 0323-912321)
- Geom. Paolo Rastelli (tel. 0323-912322)

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso, valgono le norme del Regolamento Generale per l'Amministrazione del Patrimonio e la Contabilità Generale dello Stato, di cui al R.D. 23 maggio 1924, n. 827 e s.m.i. nonché le disposizioni contenute nel vigente Regolamento comunale di alienazione, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 4/09/2014.

## **ART. 8. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Il D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 s.m.i. "*Codice in materia di protezione dei dati personali*" prevede la tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali.

Secondo la norma suindicata, tale trattamento sarà improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza e di tutela della riservatezza e dei diritti di ciascun soggetto concorrente.

Ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. n. 196/2003 s.m.i., si forniscono pertanto le seguenti informazioni:

- a. I dati forniti verranno raccolti e trattati per le finalità inerenti alla procedura di gara;
- b. Il conferimento dei dati richiesti ha natura obbligatoria. A tale riguardo, si precisa che:
  - per i documenti e le dichiarazioni da presentare ai fini dell'ammissione alla gara, il soggetto concorrente è tenuto a rendere i dati e la documentazione richiesta, pena l'esclusione dalla gara medesima;
  - per i documenti da presentare ai fini della eventuale aggiudicazione e conclusione del contratto, il soggetto che non presenterà i documenti o non fornirà i dati richiesti sarà sanzionato con la decadenza dall'aggiudicazione.
- c. Il trattamento sarà effettuato in modo cartaceo ed informatico.
- d. I dati raccolti potranno essere oggetto di comunicazione:
  - al personale dipendente del Comune di Novara, responsabile del procedimento o comunque in esso coinvolto per ragioni di servizio;
  - a tutti i soggetti aventi titolo a partecipare al procedimento ai sensi della L. 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i..

Tutti i dati personali raccolti saranno trattati in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza e, comunque, nel rispetto della normativa vigente.

Il titolare del trattamento è il Sindaco pro-tempore del Comune di Baveno – Piazza Dante Alighieri 14 – 28831 Baveno (VB).

Il responsabile del trattamento dei dati personali è il geom. Luigi Pella – Responsabile del Servizio Lavori Pubblici e Patrimonio – Piazza Dante Alighieri 14 – 28831 Baveno (VB).

In ogni momento, i soggetti concorrenti potranno esercitare i propri diritti nei confronti del titolare del trattamento, ai sensi dell'art. 7 del D. Lgs. n. 196/2003 s.m.i..

Ai sensi della L. 7/8/1990, n. 241 e s. m.i., il Responsabile del Procedimento di alienazione è il geom. Luigi Pella – Responsabile del Servizio Lavori Pubblici e Patrimonio – Piazza Dante Alighieri 14 – 28831 Baveno (VB).

Baveno, 17 febbraio 2017

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO  
(Geom. Luigi PELLA)  
Documento firmato digitalmente  
ai sensi del D. Lgs. 82/2005

Il presente Disciplinare di Gara è stato approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 5 del 12/01/2017 nonché con determinazione n. 116 del 15/02/2017.