



COMUNE DI MEZZANE DI SOTTO

Provincia di V E R O N A

p.zza Quattro Novembre 6
37030 Mezzane di Sotto VR
Tel. 045 8880100 – fax 045 8880084
Sito www.comune.mezzane.vr.it

Ufficio Tecnico Comunale
Prot. n. 000**5476**

Mezzane di Sotto, **21 Ottobre 2014**

PUBBLICO INCANTO PER L'ALIENAZIONE DELL'EX SCUOLA ELEMENTARE DI CASTAGNE'

CAPITOLATO GENERALE

Il giorno **3 dicembre 2014** alle ore **16,00** si procederà, in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 97 del 12.04.2010 a pubblico incanto per la vendita del bene immobile in oggetto. La seduta d'asta, presieduta dal geom. Daniele Allegri, responsabile dell'ufficio tecnico comunale dell'Ente, si terrà presso gli Uffici del Comune, in p.zza Quattro Novembre n. 6.

Art. 1 (Informazioni sugli immobili)

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'immobile consiste *nell'ex scuola elementare di Castagnè*.

- sono censiti nel Comune di Mezzane di Sotto:
- Catasto Fabbricati al Foglio 11° mappale n. 431 cat. B05;
- Catasto Terreni al Foglio 11° mappale n. 431;

PROVENIENZA AL COMUNE

Certificato catastale – tipo mappale n. 030320 001/19988 del 21.05.2004 – dati d'impianto.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile è individuato nel vigente PRG come segue:
Zona di Completamento "C1-e" 16 – Castagnè.

MODALITA' DI VENDITA

La vendita è effettuata a corpo e non a misura, l'alienazione avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, con tutte le relative dipendenze, aderenze, accessioni, servitù attive e passive, affermative e negative, continue e discontinue, apparenti e non apparenti, note ed ignote e con tutte le relative azioni.

Le planimetrie degli immobili oggetto di vendita possono essere visionate presso l'ufficio tecnico comunale .

Gli immobili sono visitabili, previo appuntamento, presso il Responsabile del Servizio geom. Daniele Allegri tel. 045 8880100 fax 045 8880100 e-mail daniele.allegri@comune.mezzane.vr.it ;

PREZZO A BASE D'ASTA:

Il prezzo a base d'asta dell'immobile sito in via Antonio Della Torre nella frazione di Castagnè come meglio sopra individuati è fissato in € **370.000,00** (euro trecentosettantamila/00).

Ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 633/72 alle presenti cessioni non si applica l'Imposta di Valore Aggiunto (IVA) in quanto trattasi di attività istituzionale delle Amministrazione relativa alla gestione del proprio patrimonio.

Art. 2

(Sistema di gara - aggiudicazione)

L'asta si terrà con il metodo di cui all'art. 73 - lettera c) - del R.D. 23.5.1924, n. 827, cioè per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base sopraindicato e saranno ammesse solo offerte con rialzo minimo di €1.000,00 sul prezzo a base d'asta;

La Commissione procederà all'aggiudicazione in favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa ed il cui prezzo risulterà migliore a quello fissato dall'Amministrazione quale base d'asta; L'aggiudicazione sarà definitiva ad un unico incanto.

Art. 3

(Offerta)

I concorrenti per essere ammessi alla gara dovranno presentare l'offerta, in lingua italiana, debitamente sottoscritta, redatta utilizzando il modello allegato al presente atto sotto la lettera "B" da rendersi in bollo da €16,00 contenente le seguenti indicazioni:

- a) il nome e cognome dell'offerente codice fiscale e/o partita IVA;
- b) il luogo e la data di nascita dell'offerente;
- c) l'indicazione dell'immobile che si vuole acquistare e della somma che si intende offrire scritta in cifre ed in lettere.

La somma offerta deve intendersi al netto di ogni e qualsiasi spesa concernente il perfezionamento di tutte le procedure contrattuali.

Se il concorrente agisce in nome di una ditta o di una società dovrà specificatamente indicarlo nell'offerta e fornire la prova, mediante idonea documentazione, della legale rappresentanza e del mandato ricevuto.

L'offerta dovrà essere chiusa in apposita busta sigillata; tale busta non dovrà contenere altra documentazione e dovrà recare all'esterno il nome del mittente e la dicitura sotto riportata:

“PUBBLICO INCANTO DEL GIORNO 3 dicembre 2014 – ALIENAZIONE EX SCUOLA DI CASTAGNE’.

Nessuno può partecipare all'asta se non comprovi di aver depositato, presso la Tesoreria comunale, a garanzia della sua offerta, il decimo del prezzo sul quale l'incanto viene aperto a titolo di deposito cauzionale provvisorio ex artt. 54 e 75 del R.D. 827/24, determinato:

- in €37.000,00 (euro trentasettemila/00), corrispondente al 10% del valore dell'immobile a base d'asta;

Il deposito dovrà essere effettuato presso la Tesoreria del Comune di Mezzane di Sotto ovvero con una delle seguenti modalità:

- a) In contanti o in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito presso la Tesoreria Comunale c/o Banca Popolare di Verona – S. Geminiano e S. Prospero - Agenzia di Lavagno (VR) (Codice IBAN: IT74 K 05034 59520 000000713202), con la seguente causale: "CAUZIONE A GARANZIA OFFERTA".
- b) Assegno circolare non trasferibile;
- c) Polizza fidejussoria;
- d) Fidejussione bancaria.

Qualora la cauzione venga prestata mediante polizza fidejussoria rilasciata da compagnia assicuratrice, oppure fidejussione bancaria, 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.
 - restare espressamente valida fino all'integrale pagamento del prezzo di acquisto senza limitazioni temporali.
- il pagamento del prezzo offerto dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario, in un'unica soluzione, mediante assegni circolari non trasferibili intestati al proprietario "Comune di Mezzane di Sotto", al momento della stipula del contratto di compravendita.

Art. 4 **(Documentazione)**

La busta chiusa e sigillata contenente l'OFFERTA ECONOMICA, predisposta come stabilito al precedente art. 3, dovrà poi essere inserita in altro plico più grande unitamente al plico DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA contenente la documentazione sotto elencata; in luogo della documentazione di cui ai successivi punti b), c), d), potrà essere presentata dichiarazione sostitutiva compilando i modelli appositamente allegati al presente bando d'asta, allegato "A1" (da utilizzarsi per i concorrenti personalmente interessati o che presentano l'offerta per conto di una persona fisica o per persona da nominare) ovvero allegato "A2" (da utilizzarsi qualora l'offerta venga presentata per conto di una Società/Ditta):

- a) **ricevuta rilasciata dal Tesoriere dell'Ente** (*indicare l'Istituto di Credito*) comprovante l'eseguito versamento di € 37.000,00 (euro trentasettemila/00), corrispondente al 10% del valore dell'immobile a base d'asta;
- b) **istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva** ai sensi del D.P.R. 445/2000, dalla quale risulti che il concorrente ha preso visione delle condizioni contenute nell'avviso d'asta, che il medesimo si è recato sul posto dove è ubicato l'immobile, ed ha preso chiara e completa conoscenza della sua consistenza, che lo ha giudicato di valore tale da consentirgli l'offerta che presenta.
Tale dichiarazione dovrà essere resa esclusivamente dall'offerente e debitamente sottoscritta con firma autenticata, o in alternativa con firma priva di autentica purché venga allegata copia fotostatica di valido documento di riconoscimento ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e successive modificazioni;
- c) nel caso di partecipazione di ditte, **certificato in originale rilasciato dal Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A.**, ovvero dichiarazione sostitutiva, resa esclusivamente dal legale rappresentante, senza necessità di autenticazione, ed attestante che la ditta non si trova in stato fallimentare, di liquidazione, cessazione di attività, concordato preventivo o in qualsiasi altra situazione equivalente, secondo la legislazione italiana, per l'ultimo quinquennio o dalla data della sua costituzione e che non è altresì in corso alcuna delle suddette procedure;
Tale certificato di data non anteriore a mesi sei rispetto a quella fissata per l'asta, dovrà contenere:
 - per le ditte individuali: il nominativo del titolare;
 - per le società in nome collettivo o per le cooperative: quello dei soci;
 - per le altre società: quello delle persone designate a rappresentarle e ad impegnarle legalmente;
 - per le società commerciali o cooperative o consorzi di cooperative costituiti in forma di capitale, la certificazione dovrà riguardare le società, le cooperative od i consorzi;
- d) Il concorrente personalmente interessato, il titolare di ditta individuale, i soci di società cooperative od in nome collettivo, i soci accomandatari delle società in accomandita ed i rappresentati legali degli altri tipi di società dovranno produrre **certificato originale in bollo del Casellario Giudiziale** in data non anteriore a sei mesi rispetto a quella fissata per l'asta, ovvero dichiarazione sostitutiva a norma della normativa vigente, senza necessità di autenticazione, dalla quale risulti che gli interessati non abbiano riportato condanna, con sentenza passata in giudicato, per delitti che incidano gravemente sulla loro moralità professionale o che comportano la sanzione accessoria dell'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- e) **procura speciale** in originale o copia autenticata (ove occorra), nelle modalità di cui al successivo art. 7.
Nel caso in cui l'offerta sia presentata per persona da nominare la persona dichiarata, ovvero il titolare o legale rappresentante della Ditta dichiarata, dovrà produrre la documentazione di cui ai punti b), c), d) all'atto dell'accettazione della nomina.

Anche il plico più grande, contenente la documentazione amministrativa sopra detta e la busta in cui è racchiusa l'offerta economica, dovrà essere regolarmente chiuso e sigillato e dovrà contenere all'esterno il nome del mittente e la dicitura sotto riportata:

“PUBBLICO INCANTO DEL GIORNO __3 dicembre 2014__ – ALIENAZIONE EX SCUOLA DI CASTAGNE”.

Art. 5

(Presentazione del plico - modalità)

Il suddetto plico sigillato con le modalità indicate nei precedenti articoli, e indirizzato al Comune di Mezzane di Sotto p.zza Quattro Novembre 6 Cap. 37030 Mezzane di Sotto (Verona), dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo dell'Ente entro e non oltre le ore **12,00** del giorno **27 Novembre 2014**, per posta a mezzo piego raccomandato ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata (o anche a mano presso l'Ufficio Protocollo che ne rilascerà apposita ricevuta).

La presentazione del plico entro il termine utile sopra specificato rimane ad esclusivo rischio del concorrente, con esonero dell'Ente da ogni e qualsiasi responsabilità per i casi dell'eventuale tardivo o mancato recapito.

Art. 6

(Cause di esclusione)

Le offerte pervenute in ritardo non saranno prese in considerazione anche se sostitutive o integrative di offerte precedenti e non saranno ammessi reclami per quelle non pervenute o pervenute in ritardo a causa di disguidi postali o altri disguidi.

Non è consentita la presentazione di più offerte per lo stesso bene da parte del medesimo soggetto - sono altresì previste a pena di esclusione le seguenti modalità di presentazione dell'offerta:

- a) il plico più grande non reca all'esterno la dicitura sopra indicata e l'indicazione del mittente;
- b) il plico più grande non è sigillato con ceralacca e/o nastro adesivo e non è controfirmato sui lembi di chiusura;
- c) l'offerta economica non è contenuta in busta interna sigillata;
- d) mancanza o irregolarità della documentazione prevista ai precedenti art. 3 e 4.

Ai sensi dell'art. 72 del R.D. 827/24 non saranno ammesse offerte:

- 1) per telegramma o per telefax;
- 2) condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria od altrui.

Art. 7

(Offerte per procura e per persona da nominare)

Per l'alienazione dei beni immobili sono ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare con le modalità previste all'art. 81 del R.D. 23.5.1924 n. 827. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico, o per scrittura privata con firma autenticata da notaio, e sarà unita al verbale d'asta.

Allorché le offerte sono presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

L'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta e questa dovrà accettare la dichiarazione, o all'atto dell'aggiudicazione firmandone il verbale o, al più tardi, nei tre giorni successivi, mediante atto pubblico o con firma autenticata da notaio. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario.

Il deposito a garanzia dell'offerta dovrà essere intestato all'offerente.

In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare, sarà sempre garante solidale della medesima, anche dopo che è stata accettata la dichiarazione.

I depositi eseguiti dall'aggiudicatario rimangono vincolati, nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da dichiarare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione.

Art. 8 **(Norme e avvertenze)**

Se non verranno presentate offerte, ovvero se nessuna delle offerte presentate raggiungerà il prezzo minimo stabilito, l'asta verrà dichiarata deserta, ai sensi dell'art. 75 del R.D. 827/24.

A norma dell'art. 65, punto 10, del R.D. 23.5.1924 n. 827 si procederà all'aggiudicazione dell'asta anche in presenza di una sola offerta purché riconosciuta valida e regolare.

Se in un'offerta vi sarà discordanza tra l'indicazione in cifre e quella in lettere, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione, ai sensi dell'art. 72 del R.D. 827/24.

Nel caso di due o più offerte uguali, ai sensi dell'art. 77 del R.D. 827/24, si procederà immediatamente ad una licitazione fra i concorrenti che avranno fatto le menzionate offerte; ove però essi od uno solo di essi non siano presenti la sorte deciderà chi debba essere l'aggiudicatario.

A seguito dell'aggiudicazione la vendita sarà eseguita nel rispetto delle disposizioni di legge sul diritto di prelazione dei soggetti qualificati confinanti, come stabilito dalle vigenti normative in materia di proprietà coltivatrice. Pertanto la migliore offerta verrà comunicata ai confinanti, a mezzo raccomandata A/R ai fini dell'eventuale esercizio del diritto di prelazione entro i termini di legge.

L'aggiudicazione diverrà definitiva a seguito di formale approvazione del verbale d'asta.

Art. 9 **(Stipula del contratto)**

Chiusa la gara, il deposito cauzionale sarà restituito agli offerenti non rimasti aggiudicatari entro 10 giorni lavorativi, mentre quello dell'aggiudicatario sarà trattenuto in conto deposito, secondo quanto sopra precisato, ai sensi dell'art. 83 del R.D. 827/24;

Il verbale di aggiudicazione vincola ed obbliga l'aggiudicatario ad ogni effetto di legge, mentre il Comune di Mezzane di Sotto rimarrà obbligata ad esecutività del provvedimento di recepimento del suddetto verbale;

L'aggiudicatario sarà chiamato, entro **30 (trenta) giorni** dalla notifica dell'approvazione del verbale di aggiudicazione, alla stipula del contratto, in data da concordarsi tra le parti, presso uno Studio Notarile di fiducia delle parti ⁽¹⁾, operante nel territorio del Comune di Mezzane di Sotto saranno a carico dell'acquirente/i le spese di rogito, l'imposta di registro, le relative vulture e trascrizioni, e ogni altra spesa inerente alla compravendita;

Al momento della stipula del contratto l'aggiudicatario dovrà corrispondere, in unica soluzione, mediante assegni circolari non trasferibili intestati al proprietario "Comune di Mezzane di Sotto" l'aggiudicatario potrà detrarre quanto già depositato a titolo di cauzione;

Nel caso in cui l'aggiudicatario non provveda a tale versamento o nel caso in cui l'aggiudicatario non stipuli l'atto nel termine determinato dall'Amministrazione, si procederà, con apposita determinazione, da notificare all'interessato, alla revoca dell'aggiudicazione ed all'incameramento del deposito cauzionale presentato a garanzia dell'offerta, ferma restando ogni eventuale altra azione di risarcimento danni da parte del Comune di Mezzane di Sotto. In tal caso l'Ente avrà facoltà di procedere a nuovo pubblico incanto con spese a totale carico dell'aggiudicatario stesso, che perderà altresì il deposito cauzionale;

Le parti contraenti eleggeranno domicilio presso il Comune di Mezzane di Sotto;

Per quanto non espressamente previsto dal presente capitolato, si rinvia alla normativa vigente.

Art. 10 **(Tutela della privacy)**

Ai sensi della L.196/03 si comunica che il trattamento dei dati personali avviene per l'espletamento dei soli adempimenti connessi alla procedura di cui al presente bando e nella piena tutela dei diritti e della riservatezza delle persone.

Art. 11

(Responsabilità del procedimento - chiarimenti ed informazioni)

Informazioni e copia del bando possono essere richieste all'Ufficio Tecnico Comunale di Mezzane di Sotto in p.zza IV Novembre 6 Mezzane di Sotto (Verona) – Tel. 045 8880100 Fax 045 8880084 e-mail daniele.allegri@comune.mezzane.vr.it il Responsabile del Procedimento è geom. Daniele Allegri.

Mezzane di Sotto, 21 ottobre 2014

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
f.to geom. Daniele Allegri