

COMUNE DI GAGGIO MONTANO

Provincia di Bologna

Ufficio Tecnico

BANDO DI GARA MEDIANTE ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DELL'IMMOBILE UBICATO IN GAGGIO MONTANO VIA CAVALIERI DI VITTORIO VENETO N° 115

In esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 24-07-08, dichiarata immediatamente eseguibile, e della determinazione n. 95 del 04/08/08 si rende noto che il **giorno 25 settembre 2008 alle ore 10,00** presso la Sede Municipale del Comune di Gaggio Montano Piazza A. Brasa n. 1, si terrà un'asta pubblica, presieduta dal responsabile dell'ufficio tecnico, per l'alienazione dell'immobile ubicato in Gaggio Montano frazione del capoluogo via Cavalieri di Vittorio Veneto n° 115.

IDENTIFICAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'immobile è costituito da un edificio realizzato fra il 1999 ed il 2002 ubicato a Gaggio Montano in Via Cavalieri di Vittorio Veneto 115; attualmente il fabbricato è adibito a sede della stazione dei carabinieri di Gaggio Montano.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio n° 47 Mappale 552 sub 1-2-3-4-5

INFORMAZIONI GENERALI – CONSISTENZA E DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un edificio costruito fra il 1999 ed il 2002 e destinato a caserma dei carabinieri..

L'edificio è costituito da due corpi di fabbrica:

- sub. 1 piano S1 mq 18 autorimessa;
- sub. 2 “ “ “ 18 “ “ ;
- sub. 3 “ “ “ 133 “ “ ;
- sub. 4 “ T-1°“ 822 Caserma più alloggi;
- sub. 5 corte e giardino

MATERIALI E IMPIANTI

Il corpo interrato destinato a autorimesse – magazzini e ripostigli è realizzato calcestruzzo armato . Il resto della struttura è stata realizzata in mattoni forati portanti e cemento armato, i divisori (tramezzi) sono in mattoni forati , i solai in travetti e laterizio, i pavimenti ed i rivestimenti sono in gres porcellanato e ceramica glia, infissi interni ed esterni sono in alluminio anodizzato taglio termico ed in legno.

Il tetto è parte a falde e parte a terrazza.

Gli impianti elettrici sono a norma.

L'impianto di riscaldamento è autonomo per le tre unità immobiliari.

USI E RENDITA ATTUALI

Attualmente l'edificio è destinato a sede della stazione dei carabinieri di Gaggio Montano ed è concesso in locazione al Ministero dell'Interno, con contratto in scadenza il 10/11/2010, per un

canone annuo di di Euro 54.847,73. Nel contratto sono previste stipulazioni speciali in merito al rinnovo alla scadenza (vedasi il successivo paragrafo : note particolari)

SPESE PER IL MANTENIMENTO DEL BENE

La struttura di recente costruzione non necessita di investimenti di manutenzione straordinaria, ma solo di manutenzioni ordinarie annuali.

Il vigente P.R.G. destina l'area sulla quale è ubicato l'immobile come segue:

Tavola PSC 3.2 Attrezzature e spazi collettivi di rilievo sovracomunale (C.C. e parte fasci di rispetto stradale) ;

Tavola PSC 2.5 Parte aree forestali (anche ai fini del D.L. 42/2004) (art. 2.2.7) e parte ambiti fluviali e per fluviali soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.L. 42/2004 (art. 2.2.1)

Tavola RUE 1.1 Parte fascia di rispetto stradale (art. 3.3.7) e attrezzature collettive civili e religiose (carabinieri);

Autorità di Bacino Zona Gialla : area da sottoporre a verifica (art. 12)

NOTE PARTICOLARI.

L'immobile è attualmente occupato dalla locale stazione dei carabinieri e con tale destinazione risulta locato al Ministero dell'Interno con contratto di locazione rep. N 9721 del 22/11/2005 ed atto aggiuntivo rep. N 9767 del 14/10/2004, approvato con D.M. del 11/11/2004. Tale contratto in base a stipulazione speciale nello stesso prevista, sarà tacitamente rinnovato alle stesse condizioni di sei anni in sei anni qualora la parte proprietaria non formuli disdetta almeno dodici mesi prima della scadenza. Alla prima scadenza , prevista il 10/11/2010 , il diniego della rinnovazione del contratto è consentito al locatore solo se sussista una delle ipotesi di cui all'articolo 29 della legge n° 392 /1978 e che dovrà essere espressamente menzionata nella disdetta.

L'immobile viene pertanto posto in vendita con l'attuale vincolo di occupazione e di destinazione e con tutti i vincoli comunque derivanti dal contratto di locazione e dall'atto aggiuntivo sopraccitati, attualmente in essere con il Ministero dell'Interno.

VALORE A BASE D'ASTA

Euro 1.200.000,00

CRITERIO E MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

Il sistema adottato è quello delle **offerte segrete in aumento** da confrontarsi col prezzo base indicato nel presente avviso, ai sensi degli articoli 73 comma 1 lettera c) e 76 del R.D. 23.5.1924, n.827 e successive modifiche ed integrazioni.

L'aggiudicazione sarà definitiva a **unico incanto**, con **offerte segrete in aumento** da confrontarsi col **prezzo base indicato nel presente avviso d'asta**.

Pertanto si procederà nel seguente modo.

Aperta l'asta, nel luogo, nel giorno e all'ora stabiliti, constatata l'integrità dei sigilli si apriranno le buste pervenute **per posta o corriere o consegna a mano** entro il termine stabilito dal presente bando: si esamineranno la correttezza e la completezza della documentazione inviata e si confronteranno le offerte valide, dandone lettura. Il prezzo di aggiudicazione sarà quello più elevato. L'aggiudicazione avverrà anche in caso di una sola offerta valida. In caso di parità di

offerta tra due o più concorrenti, si procederà ai sensi dell'art. 77 del citato R.D. 827/1924. Tali operazioni sono pubbliche.

Al prezzo di vendita vanno aggiunti a carico dell'acquirente, salvo conguaglio, **a titolo di spese generali e tecniche il costo della perizia di stima e le spese di pubblicazione dell'avviso di gara pari ad Euro 5.000,00.**

MODALITA' E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Il concorrente dovrà presentare a pena di esclusione:

A. un foglio datato e sottoscritto con indicato in cifre e in lettere il prezzo offerto (offerta economica);

B. un foglio datato e sottoscritto con la dichiarazione sotto descritta, completa in ogni suo elemento;

C. la fotocopia di un valido documento di identità del sottoscrittore;

D. la prova dell'avvenuto deposito cauzionale.

L'offerta economica di cui alla lettera "A" e la dichiarazione di cui alla lettera "B" dovranno essere sottoscritte con firma leggibile dalla **stessa persona**, che dovrà essere:

- una persona fisica che intende diventare essa stessa proprietaria del bene o che agisce in nome e per conto di terzi con procura speciale;
- il titolare di un'impresa individuale che intende diventare essa stessa proprietaria del bene o che agisce in nome e per conto di terzi con procura speciale;
- il legale rappresentante di società o enti i quali intendono diventare essi stessi proprietari del bene o che agiscono in nome e per conto di terzi con procura speciale.

L'**offerta** economica di cui alla lettera "A", a pena di invalidità, non dovrà essere inferiore al valore a base d'asta, senza limite di aumento rispetto allo stesso; in caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per il Comune.

La **dichiarazione** di cui alla lettera "B" sarà effettuata sotto la penale responsabilità del sottoscrittore ai sensi del D.P.R. 445/2000.

La **dichiarazione** sarà redatta in lingua italiana, datata e sottoscritta con firma leggibile ed avrà il seguente contenuto:

a) indicazione dei dati del soggetto che dovrà acquistare l'immobile nonché dei dati e della qualifica di chi sottoscrive offerta e dichiarazione. In particolare:

- per le persone fisiche e i titolari di impresa individuale: indicazione di nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio, codice fiscale del sottoscrittore, regime patrimoniale se coniugato o , in alternativa , dichiarazione di non essere coniugato;
- per le società ed enti di qualsiasi tipo: indicazione di denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita iva, generalità del sottoscrittore rappresentante;
- attestazione della titolarità del sottoscrittore dell'impresa o della legale rappresentanza di società od enti, con indicazione in quest'ultimo caso degli estremi dell'atto da cui risulta il conferimento del potere di rappresentanza ovvero, se trattasi di un ente pubblico, del provvedimento autorizzativo al concorso all'asta e di conferimento al sottoscrittore del potere di impegnare l'ente;
- in caso di offerta in nome e per conto di terzi: indicazione dei dati relativi al sottoscrittore, dei dati relativi a colui su cui ricadranno gli effetti dell'aggiudicazione nonché estremi dell'atto notarile di conferimento della procura speciale per partecipare alla presente asta;

b) conoscenza e accettazione integrale del presente bando di gara e di tutte le condizioni che possono in qualche modo influire sull'offerta presentata, ritenuta equa;

c) di essere a conoscenza che l'immobile è destinato a sede della stazione dei carabinieri di Gaggio Montano ed è concesso in locazione al Ministero dell'Interno con contratto di cui ha preso visione;

- d) di impegnarsi ad acquistare l'immobile alle condizioni contenute nell'offerta con l'osservanza di tutte le prescrizioni del bando d'asta;
- e) attestazione che il sottoscrittore si trova nel pieno e libero godimento dei diritti civili;
- f) attestazione che non è stata pronunciata a carico del sottoscrittore una condanna con sentenza passata in giudicato per un reato relativo alla condotta professionale o per delitti finanziari o altri reati che comunque pregiudichino la capacità contrattuale con la Pubblica Amministrazione, comprese le cause di divieto, decadenza e sospensione previste dall'art. 10 della legge 575/65;
- g) attestazione che l'impresa, individuale o societaria, è iscritta al Registro delle Imprese e non si trova in stato di liquidazione, fallimento, di concordato preventivo o in ogni altra analoga situazione, e che non è nemmeno in corso la procedura per l'accertamento e la dichiarazione di una di tali situazioni; che l'impresa è in regola con gli obblighi di cui alla legge 68/99 in materia di diritto al lavoro dei disabili;
- h) di non essere debitore nei confronti del Comune di Gaggio Montano di somme di denaro per canoni, affitti, indennità a qualsiasi titolo, ICI, TARSU, COSAP ed altri tributi comunali;
- i) di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia, urbanistica e di accettare tale stato di fatto e di diritto esonerando il Comune di Gaggio Montano da qualsivoglia responsabilità al riguardo;
- l) di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, alla tempestiva consegna dei documenti necessari alla redazione del rogito e ad indicare un notaio di propria fiducia per la stipulazione dell'atto entro il termine previsto nel bando di gara.

—
Sono ammesse offerte:

- per **procura speciale** purché sia stata conferita con atto pubblico o scrittura privata autenticata: in questo caso le offerte, l'aggiudicazione e il contratto si intendono fatti in nome e per conto della persona mandante; non sono validi i mandati di procura generale;
- **cumulative** da parte di due o più concorrenti. In tal caso l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari. In tale ipotesi l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i concorrenti ed anche le dichiarazioni dovranno essere rese, a pena di esclusione, da tutti i concorrenti, solidalmente obbligati, che dovranno inoltre indicare nell'offerta il nominativo del loro rappresentante, che sarà unico referente nei confronti dell'Amministrazione.

Non sono ammesse offerte per persone da nominare.

AVVERTENZE

- Non saranno ammesse offerte **per telegramma, telefax**, condizionate o indeterminate ovvero recanti cancellazioni, aggiunte o correzioni non espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.
- Se dovesse emergere che il sottoscrittore dell'offerta vincitrice, qualora agisca quale procuratore speciale o rappresentante legale, non è investito di un valido potere di rappresentanza, il Comune di Gaggio Montano incamererà il deposito cauzionale a titolo di risarcimento del danno di cui all'art. 1398 del codice civile, a meno che il terzo o l'ente rappresentato non intenda comunque ratificare l'offerta ovvero il *falsus procurator* chieda di stipulare personalmente o fornisca un altro acquirente nel termine tassativo stabilito dall'Amministrazione.

Offerta economica e dichiarazione devono essere redatte in **BOLLO**.

L'offerta economica deve essere inserita in una busta chiusa sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura. La busta contenente l'offerta economica dovrà essere inserita, assieme alla dichiarazione, alla fotocopia del documento di identità del sottoscrittore e alla prova dell'avvenuto deposito, in una busta più grande sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, riportante

la dicitura **“OFFERTA PER L'ASTA DELL'IMMOBILE DI VIA CAVALIERI DI VITTORIO VENETO 115”**

L'offerta dovrà pervenire all'ufficio Protocollo del Comune di Gaggio Montano, Piazza Arnaldo Brasa n. 1, mediante posta in plico **raccomandato o corriere o consegna a mano** entro e non oltre **le ore 12.00 del giorno 24 settembre 2008**, a pena di esclusione; oltre tale termine non sarà ritenuta valida alcun'altra offerta, a prescindere dalle ragioni che abbiano se del caso determinato il ritardo della consegna della busta, la cui tempestività resta a rischio del mittente. Farà fede il timbro della data di ricevimento e l'orario posto dall'Ufficio Protocollo del Comune di Gaggio Montano all'atto del ricevimento.

L'offerta valida è **irrevocabile**: la sua serietà è garantita dal deposito cauzionale, che sarà introitato se l'offerta, aggiudicataria, non sarà onorata. L'offerta tuttavia può essere sostituita da altra offerta valida inviata entro il termine di cui sopra.

ATTENZIONE: ogni offerta deve essere redatta in modo completo e corredata con la documentazione necessaria; infatti, ai sensi dell'art. 72 del RD 827/1924, **non sono ammesse** offerte espresse con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

DEPOSITO

Per la partecipazione alla gara i concorrenti dovranno costituire un **deposito cauzionale di Euro 120.000,00**:

o in contanti presso la Tesoreria comunale, Banca di Credito Cooperativo Rurale dell'Alto Reno ag. Gaggio Montano sul c.c. intestato al comune di Gaggio Montano IBAN IT47B0833136820000130464646 (il deposito in ogni caso è infruttifero);

o con fideiussione rilasciata da primaria Compagnia di Assicurazioni o Banca o Istituto di Credito di Diritto Pubblico, con formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 cod. civ. del partecipante alla gara debitore principale, escutibile a prima e semplice richiesta del Comune a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento.

L'avvenuto deposito dovrà essere documentato per poter essere ammessi ad offrire.

Al termine dell'incanto ai concorrenti non aggiudicatari o non ammessi alla gara verrà rilasciata dichiarazione di svincolo del deposito cauzionale, ovvero restituita la fideiussione.

Il deposito costituito dall'aggiudicatario verrà introitato dall'amministrazione a titolo di acconto sul prezzo, se costituito in contanti. Nel caso di costituzione mediante fideiussione questa sarà svincolata dopo la stipula dell'atto di compravendita.

CONDIZIONI DI VENDITA

1. L'immobile sopra descritto viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con l'attuale vincolo di occupazione e di destinazione a stazione dei carabinieri di Gaggio M. e con tutti i vincoli comunque derivanti dal contratto di locazione con il Ministero dell'Interno, con ogni pertinenza e con gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti o che abbiano ragione di esistere. L'immobile è venduto con la destinazione urbanistica vigente che gli offerenti dichiarano e danno atto di conoscere anche con riferimento alle eventuali modificazioni intervenute successivamente alla descrizione contenuta nel presente bando.

2. Il Comune di Gaggio Montano venditore garantisce la piena proprietà, la legittima provenienza nonché la libertà da privilegi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, e resta esonerato dal fornire la relativa documentazione.
3. L'aggiudicatario dal momento stesso dell'aggiudicazione rimane vincolato alla scrupolosa osservanza dei termini e delle condizioni di cui al presente avviso d'asta; in particolare, nel caso in cui l'aggiudicatario dichiara di voler recedere anche per fondati motivi dall'acquisto, o non presenti la documentazione necessaria per addvenire alla stipula del contratto, o non si presenti per la stipula del contratto, ovvero venga accertata l'assenza dei requisiti di partecipazione richiesti dal presente bando, l'Amministrazione tratterà il deposito, a titolo di penale, salvo il risarcimento di maggiori danni che dovessero derivare dalla verificata inadempienza.
4. Il **Comune di Gaggio Montano rimane impegnato** solo dopo la stipula del contratto di compravendita; pertanto il Comune potrà fino a quel momento per esigenze di interesse pubblico recedere dalle operazioni di vendita, con comunicazione all'aggiudicatario a mezzo raccomandata, e restituzione del deposito cauzionale entro sessanta giorni dalla comunicazione, senza interessi ed escluso ogni altro risarcimento ed indennizzo.
5. Il trasferimento all'acquirente del diritto di proprietà sull'immobile decorrerà dalla data del rogito di compravendita, che dovrà essere stipulato entro e non oltre il 10/11/2008. Il **prezzo di acquisto**, dedotta la cauzione provvisoria da considerarsi quale acconto, dovrà essere versato in un'unica soluzione all'atto della stipula del rogito.
6. La vendita è soggetta alle imposte proporzionali di registro, ipotecarie e catastali. Tutte le spese notarili, imposte e tasse inerenti il trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario.

VARIE

- . Il concorrente, con la partecipazione, consente, per tutte le esigenze procedurali, il trattamento dei propri dati, anche personali, ai sensi del D.Lgs.vo 196/2003: i partecipanti alla gara, indicando i dati richiesti, autorizzano implicitamente l'utilizzazione dei medesimi limitatamente agli adempimenti della procedura di gara. Il rifiuto a fornire i dati richiesti determina l'esclusione dalla gara.
- . Le informazioni e la documentazione attinente alla procedura di aggiudicazione potranno essere acquisite presso il settore Patrimonio del Comune di Gaggio Montano, dove si può anche prendere visione del contratto di locazione con il Ministero dell'Interno. Per informazioni, il referente è il Geom. Sonori Maurizio tel. 0534-38030 fax. 0534 -38015 E-mail: sonori.gaggio@cosea.bo.it.
- . L'accesso all'immobile sarà consentito previa richiesta da effettuarsi a mezzo fax (0534-38015) avente ad oggetto: "ACCESSO ALL'IMMOBILE DI VIA CAVALIERI DI VITTORIO VENETO 115". Data e orario dell'accesso saranno comunicati a ciascun interessato tramite fax.
- . L'accesso agli atti da parte degli interessati e dei controinteressati è disciplinato dalla L.241/1990 e successive modificazioni.
- . Il presente bando sarà pubblicato sul sito internet <http://www.comune.gaggio-montano.bo.it>, all'albo pretorio del Comune di Gaggio Montano – per estratto – su almeno un quotidiano. Sarà anche disponibile presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Gaggio Montano.

Si raccomanda un'attenta lettura del presente bando.

Gaggio Montano li 07/08/08

**IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO
GEOM. SONORI MAURIZIO**

