



COMUNE DI BORGOMANERO

PROVINCIA DI NOVARA

CORSO CAVOUR, 16 - 28021 BORGOMANERO (NO)

DIVISIONE URBANISTICA-TERRITORIO
SEZIONE URBANISTICA

AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE SITI IN BORGOMANERO

Si rende noto che, in esecuzione alla delibera C.C. n.18/2010, alla successiva delibera G.C. n. 74 del 07.06.2010 ed alla determinazione 80SU del 21/06/2010 il giorno **03/08/2010** alle ore **10.00**, presso l'Ufficio del Patrimonio del Comune di Borgomanero, ubicato in C.so Cavour n.16, dinanzi alla Commissione di gara, si terrà un'asta pubblica con il metodo delle offerte segrete in aumento, per la vendita dei seguenti lotti di terreno di proprietà comunale siti in Borgomanero, distinti al N.C.T. come segue:

Lotto A: area commerciale sita in Borgomanero, via Gozzano n. 5, su cui insiste un fabbricato ad un piano fuori terra, censita al Fg.9 Mapp.le 3555 della superficie complessiva di mq. 2470, azionata nel PRGC quale "area commerciale di nuovo impianto" art. 3.7 comma 11 delle N.T.A. in addensamento "A3" come indicato nell'art. 3.8 NTA "insediamenti commerciali sul territorio - Tabella delle compatibilità territoriali";

Lotto B: area commerciale sita in Borgomanero, via Gozzano n. 5, su cui insiste un fabbricato in parte ad un piano ed in parte a due piani fuori terra, censita al Fg.9 Mapp.le 3557 della superficie complessiva di mq. 2043, azionata nel PRGC quale "area commerciale di nuovo impianto" art. 3.7, comma 11 delle N.T.A. in addensamento "A3" come indicato nell'art. 3.8 NTA "insediamenti commerciali sul territorio - Tabella delle compatibilità territoriali".

Ogni lotto è oggetto di aggiudicazione singola.

Chiunque fosse interessato all'acquisto degli immobili potrà presentare offerta in aumento rispetto ai prezzi base quantificati come segue:

Lotto A: Euro 415.000,00 (Euro Quattrocentoquindicimila/00)

Lotto B: Euro 302.000,00 (Euro Trecentoduemila/00)

L'offerta, così come da modello predisposto disgiuntamente per il lotto A e per il lotto B, **dovrà essere comprensiva del prezzo a base d'asta e dell'aumento.**

La realizzazione degli interventi sui Lotti A e B, da attuarsi mediante preliminare redazione di P.E.C. è subordinata alla realizzazione delle opere infrastrutturali ed in particolare alla realizzazione della nuova viabilità interna all'ambito denominato "ex Enel", come meglio evidenziato con la perimetrazione nella tavola Fg.9 di PRGC allegata per estratto e, di una piazza ad essa attigua con i costi di realizzazione a carico dei proponenti gli interventi edificatori.

E' consentita la realizzazione di interventi, nel rispetto degli indici, parametri e prescrizioni di cui al comma 9 dell'art.3.7 NTA (come riportato in calce al bando) con una superficie utile lorda massima complessiva pari a mq. 3.124,50 da localizzarsi in quota proporzionale sui lotti stessi (Lotto A: superficie catastale mq.2.470, massima superficie utile lorda 1.710mq.- Lotto B: superficie catastale mq. 2.043, massima superficie utile lorda 1.414,50mq.) o come altrimenti si stabilirà in sede di convenzionamento di P.E.C.

Sul Lotto B, in sede di formalizzazione dell'atto di compravendita dovrà costituirsi diritto di servitù di passo carrabile a favore del fondo di proprietà comunale censito al N.C.T. al Fg.9 Mapp.le 3558 (ex morfeo) da collocarsi lungo il confine con il mapp.le 3520 di proprietà A.S.L.

Nei limiti di cui sopra, sono ammessi interventi di ristrutturazione e/o ampliamento, di completamento, di demolizione e ricostruzione, di sostituzione edilizia e nuova edificazione. L'eventuale preesistenza

volumetrica e di superficie in eccesso rispetto ai limiti massimi consentiti dovrà essere demolita.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

L'asta sarà tenuta con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi col prezzo base, ai sensi dell'art. 73, lett. c) e dell'art. 76 del Regolamento sulla contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. 23.05.1924, n. 827.

I soggetti interessati dovranno far pervenire le loro offerte, indirizzandole all'Ufficio Protocollo del Comune di Borgomanero (28021), C.so Cavour n. 16, **tassativamente entro le ore 12.50 del giorno 26/07/2010**, in plico chiuso e sigillato sui lembi tale da garantire la segretezza dell'offerta. Per la consegna del plico è ammessa la consegna diretta a mani o tramite corriere o posta celere.

Il recapito del plico sigillato contenente l'offerta entro il suddetto termine rimane ad esclusivo rischio del mittente. Farà fede unicamente il timbro, con l'indicazione della data e dell'ora di arrivo, apposti sul plico dall'Ufficio Protocollo. Non si darà corso all'apertura del plico che non risulti pervenuto entro i termini fissati o nel quale non siano apposte le diciture relative al mittente o all'immobile cui l'offerta si riferisce.

Il plico chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi dovrà recare l'intestazione del mittente e l'oggetto della gara "(esempio "Asta pubblica per l'alienazione di immobile Ex Enel - Lotto ... (es. A, oppure B, oppure A-B)") dovrà contenere al suo interno la Busta Offerta (con possibilità di inserire due buste distinte per l'offerta: Lotto A e Lotto B) e la Busta Documenti come sotto indicato.

BUSTA A – Busta offerta

Deve essere chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi. Sul frontespizio della busta dovrà essere apposta l'intestazione del mittente (la ragione sociale o il nome del concorrente) e **l'oggetto della gara**, (esempio "Asta pubblica per l'alienazione di immobile Ex Enel - Lotto ...- Busta offerta"). La busta dovrà contenere, come da modello allegato, l'indicazione di:

- **cognome, nome, luogo, data di nascita e codice fiscale dell'offerente**; se questi agisce in nome e per conto di una ditta o di una società dovrà specificatamente indicarlo e fornire la prova della legale rappresentanza del mandato ricevuto;

- **l'offerta economica in bollo da € 14,62** debitamente sottoscritta la quale deve riportare il prezzo offerto sia in cifre che in lettere comprensivo del prezzo a base d'asta e dell'aumento.

Nel caso di discordanza tra l'offerta in lettere e quella in cifre sarà tenuta valida quella più vantaggiosa per l'Amministrazione.

L'offerta deve essere sottoscritta con firma autografa direttamente dall'offerente o dal legale rappresentante se trattasi di società o da persona munita di mandato e deve allegarsi copia di un valido documento d'identità.

La dichiarazione dell'offerta nella sua scrittura non può presentare abrasioni né correzioni che non siano espressamente confermate e sottoscritte dall'offerente.

BUSTA B – Busta documenti

Deve essere chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi. Anche su questa busta dovrà essere apposta l'intestazione del mittente (la ragione sociale o il nome del concorrente) e la scritta "(esempio "Asta pubblica per l'alienazione di immobile Ex Enel - Lotto ... (es. A, oppure B, oppure A-B)- Busta documenti")".

La busta dovrà contenere, come da modello allegato, la documentazione sotto elencata:

1) Dichiarazione sostitutiva (redatta in lingua italiana), in conformità al disposto degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445 del 28.12.2000 – sottoscritta dall'offerente se persona fisica e/o dal titolare dell'impresa se impresa individuale e/o dal legale rappresentante se persona giuridica (tutti gli amministratori muniti di potere di legale rappresentanza) – e recante in allegato copia fotostatica non autenticata di un documento di identità in corso di validità dello stesso, che comprovi la propria capacità di impegnarsi per contratto con la Pubblica Amministrazione, e che pertanto attesti:

Per le Persone Fisiche (D.P.R. 445/00):

- Nome e cognome;
- Data e luogo di nascita;
- Residenza;
- che vi è piena capacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;

Per le imprese individuali (D.P.R. 445/00):

- Dichiarazione dalla quale risulti l'iscrizione dell'Impresa alla Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura;
- Dichiarazione dalla quale risulti:

- ✓ che il titolare dell'Impresa non si trovi in stato di amministrazione controllata, liquidazione, fallimento, concordato preventivo o cessazione di attività;
- ✓ che il titolare dell'Impresa non si trovi nella situazione di condanna con sentenza passata in giudicato per reati che incidano sulla moralità professionale o per delitti finanziari, nonché l'inesistenza a carico del medesimo di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre;

Per le persone giuridiche (D.P.R. 445/00):

- Dichiarazione dalla quale risulti l'iscrizione della società alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura;
- Dichiarazione che attesti:
 - ✓ che i soggetti non si trovino in stato di amministrazione controllata, liquidazione, fallimento, concordato preventivo o cessazione di attività;
 - ✓ che i medesimi soggetti non si trovino nella situazione di condanna con sentenza passata in giudicato per reati che incidano sulla moralità professionale o per delitti finanziari, nonché l'inesistenza a carico dei soci (tutti i soci per le società in nome collettivo, accomandatari per le società in accomandita), e degli amministratori (per gli altri soggetti) di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre;

- 2) Dichiarazione espressa e sottoscritta di aver preso visione del testo del bando di gara, e di accettare le condizioni e le modalità tutte contenute nell'avviso d'asta e nei documenti agli atti;
- 3) Dichiarazione di essersi recato sul posto e di aver preso cognizione della configurazione, consistenza, stato di conservazione e condizione dell'immobile stesso, di essere a conoscenza della sua situazione urbanistica e catastale esonerando espressamente l'Amministrazione comunale da ogni responsabilità al riguardo.
- 4) Deposito cauzionale provvisorio a garanzia della propria offerta e dovrà essere pari al 10% del prezzo posto a base di gara, e pertanto:

per il Lotto A : Euro 41.500,00 (Euro Quarantunmilacinquecento/00)

per il Lotto B : Euro 30.200,00 (Euro Trentamilaeduecento/00)

L'aggiudicatario dovrà stipulare il contratto a propria cura e spese entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione. Nel caso di mancata stipula nel termine stabilito per fatto dell'aggiudicatario o di sua rinuncia al perfezionamento dell'acquisto, quest'ultimo si intenderà decaduto dalla gara e l'Amministrazione incamererà l'intero deposito cauzionale a titolo di penale, con riserva per eventuali altri maggiori danni causati dall'inadempienza. E' facoltà dell'Amministrazione incamerare la cauzione provvisoria in caso di dichiarazioni e/o documentazioni false, nonché in caso di ritardato o mancato adempimento, oltre i termini fissati, delle eventuali richieste di integrazioni e/o chiarimenti e/o comprova dei requisiti già dichiarati in relazione alla procedura di gara.

Il deposito dovrà essere effettuato nel seguente modo:

- mediante versamento in contanti presso la tesoreria comunale "Banca Popolare di Novara - filiale di Borgomanero" e presentazione della relativa ricevuta;

L'aggiudicazione sarà fatta a favore di chi abbia presentato l'offerta più vantaggiosa il cui prezzo risulterà uguale o superiore a quello posto a base d'asta ed avverrà anche in presenza di una sola offerta valida, ai sensi dell'art. 65 del R.D. n. 827/1924 previa valutazione della congruità e convenienza per l'Amministrazione.

Contemporaneamente alla sottoscrizione dell'atto dovrà essere versata l'intera somma offerta e la cauzione allegata all'offerta economica sarà considerata acconto sul corrispettivo.

Per i soggetti non risultanti aggiudicatari la cauzione verrà restituita entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

In caso di due o più offerte uguali ed accettabili, si provvederà a sorteggio senza farsi luogo alla procedura di cui all'art. 77 del R.D. n. 827/1924.

Si specifica inoltre che:

Non sono ammesse offerte al ribasso o condizionate o espresse in modo indeterminato o generico.

ai sensi dell'art. 65 del R.D. n. 827/1924 previa valutazione della congruità e convenienza per l'Amministrazione.

Oltre il termine fissato non resta valida alcuna altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva ad offerta precedente.

L'offerta ha natura di proposta irrevocabile di acquisto, vincolante per l'offerente fino al 120° giorno successivo all'aggiudicazione e comunque non oltre sei mesi dalla presentazione dell'offerta. Essa non vincola l'Amministrazione Comunale fino a quando non sarà intervenuta la stipulazione del contratto.

Se nessuna delle offerte sarà valida, la gara sarà dichiarata deserta

Cause di esclusione dalla gara.

Si farà luogo all'esclusione dalla gara nel caso in cui:

- il recapito del plico sigillato avvenisse oltre il termine prescritto;
- l'offerta non sia sottoscritta;
- manchi documentazione o sia carente in modo tale che la produzione o regolarizzazione successiva comporti alterazione al principio della *par condicio* tra i concorrenti;

Sono, inoltre, esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti che si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali, o che si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale (fra cui l'incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione) o di inabilitazione. L'esclusione può intervenire anche successivamente alle operazioni di gara.

Offerte per procura:

- Sono ammesse offerte per procura. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico, o per scrittura privata con firma autenticata da notaio, trasmessa in originale o copia autentica e sarà unita al verbale d'asta.
- Allorché le offerte siano presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.
- Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

Si rende noto che:

1) L'Amministrazione si riserva di effettuare controlli e verifiche sulla veridicità delle autocertificazioni prodotte dall'offerente anche successivamente alla aggiudicazione e mantiene la facoltà di richiedere all'aggiudicatario, prima della firma del contratto, certificati e documenti comprovanti i requisiti richiesti, che dovessero ritenersi necessari a pena di revoca dell'aggiudicazione.

Resta inteso che la mancata veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione per fatto imputabile all'aggiudicatario, con incameramento della cauzione, salve comunque le responsabilità penali.

2) Gli immobili verranno venduti a corpo per singolo lotto e non a misura, nello stato di fatto, di diritto, di manutenzione e consistenza in cui versano, con ogni aderenza e pertinenza, con le servitù attive e passive se e come esistono, con altri diritti reali o personali di cui siano oggetto. Per quanto concerne la descrizione e la valutazione del bene si rinvia alla scheda approvata con deliberazione di C.C. n. 18/2010 ed alla perizia di stima effettuata dall'Agenzia del Territorio di Novara in data 07/06/2010.

3) I documenti di partecipazione non verranno restituiti ai concorrenti, fatta eccezione per il deposito cauzionale come sopra specificato. Le buste non aperte in quanto giudicate non ammissibili saranno conservate agli atti.

4) Tutte le spese del rogito notarile, nonché quelle da essa dipendenti e conseguenti, nessuna esclusa ed eccettuata, comprese quelle relative alla iscrizione, trascrizione, voltura o cancellazione di eventuali formalità pubblicate nei Registri Immobiliari e negli atti catastali, saranno a carico dell'aggiudicatario che dovrà provvedervi a propria cura e spese.

5) Dell'esito della gara sarà redatto regolare processo verbale. Il verbale non ha però valore di contratto. Gli effetti traslativi si produrranno dal momento della stipula del contratto di compravendita. L'Amministrazione, pertanto, non assumerà verso l'aggiudicatario alcun obbligo se non dopo la stipula del contratto di compravendita.

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di recesso unilaterale per motivi di ordine pubblico, nell'interesse della collettività, senza che ciò comporti possibilità per l'acquirente di richiesta di risarcimento danni. Gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'Amministrazione per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

Ogni decisione in ordine all'aggiudicazione è demandata ad apposito provvedimento del competente organo dell'Amministrazione e pertanto il presente avviso non impegna la stessa.

Per tutto quanto non previsto nel presente bando, si rinvia alla vigente normativa di legge.

Il Responsabile del Procedimento Amministrativo è l'Arch. Antonella Manuelli – Tel 0322/837728 – Fax 0322/845206 – e-mail: urbanistica@comune.borgomanero.no.it

INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 13 DEL DECRETO LEGISLATIVO N. 196/2003

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003 il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'espletamento della procedura d'asta e dei provvedimenti conseguenti, ed è quindi obbligatorio ai fini della gestione medesima. I dati forniti dai concorrenti, nonché quelli eventualmente acquisiti d'ufficio per l'accertamento della veridicità di quanto dichiarato, saranno utilizzati per tutti gli adempimenti connessi alla procedura concorsuale cui si riferiscono. Gli interessati dai dati hanno e possono esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del D.Lgs. n. 196/2003.

Quanto dichiarato dai concorrenti verrà raccolto, archiviato, registrato ed elaborato, anche con l'ausilio di supporti informatici. Il titolare del trattamento è il Comune di Borgomanero, rappresentato dal relativo Sindaco pro-tempore.

Per la presa visione dell'immobile contattare l'ufficio urbanistica del Comune di Borgomanero al recapito telefonico 0322837728.

Il presente bando verrà affisso in forma integrale all'Albo Pretorio dal 25/06/2010 al 26/07/2010, pubblicato sul sito informatico del Comune, all'Albo Pretorio della Provincia ed affisso per estratto sul territorio comunale per trenta giorni consecutivi oltre alla sua pubblicazione su un giornale a diffusione locale ed uno nazionale.

Borgomanero, lì 25/06/2010

Il Dirigente Divisione Urbanistica
Arch. Antonella Manuelli

Nota: Art. 3.7 Comma 9 delle N.T.A.

9 Nella formazione degli strumenti urbanistici esecutivi, e nei successivi interventi edificatori, devono essere rispettati gli indici e le prescrizioni seguenti:

- UT = 80%
- RC = 40%
- UF = 0,8 mq/mq

Devono essere previsti idonei spazi per attrezzature a livello pubblico e stabiliti applicando la maggiore tra le seguenti misure:

- 100% della superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive, ai sensi dell'art. 21, 1° comma punto 3) della L.R. n. 56/77 e s.m.i.
- 50% del totale dei posti a parcheggio (ciascun posto auto, situato al piano campagna, pari a mq. 26 comprensivi della viabilità interna e di accesso) determinati in funzione della superficie di vendita, sulla base della tabella di cui all'art. 25 comma 3° della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999, ai sensi dell'art. 21, 2° comma della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq fanno riferimento esclusivamente all'art. 21, 1° comma punto 3) della L.R. n. 56/77 e s.m.i..