



COMUNE DI VOGOGNA

PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA

Via Nazionale, 150 - 28805 Vogogna (VB)
www.comune.vogogna.vb.it

Tel. +39 0324 87042 / 87200
municipio@comune.vogogna.vb.it

Fax +39 0324 87663
P.iva 00421740036



AVVISO PUBBLICO DI VENDITA ALL'ASTA DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA DI UN BENE IMMOBILE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI VOGOGNA.

In conformità alle disposizioni della legge 24 dicembre 1908, n. 783, del R.D. 17 giugno 1909, n. 454, del R.D. 18 novembre 1923, n. 2440, del R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i. in esecuzione delle deliberazioni del Consiglio Comunale in data 04 febbraio 2011, N°3.

SI RENDE NOTO CHE

IL Comune di Vogogna intende alienare in diritto di superficie per 99 anni il bene immobile di sua proprietà sito nel Comune stesso denominato Villa Presbitero, mediante procedura di asta pubblica da esperirsi con il metodo delle offerte segrete da confrontare con il prezzo posto a base d'asta.

La struttura in argomento viene alienata nello stato di fatto e di diritto nel quale si trova al momento dell'approvazione del presente avviso, con l'impegno del Comune di Vogogna ad ultimare i lavori di realizzazione dell'ampliamento del medesimo edificio secondo quanto indicato nel progetto di 1° lotto approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.66 in data 20.8.2008, lavori in corso di esecuzione.

Il soggetto aggiudicatario che acquisirà la proprietà in diritto superficario dell'immobile, con apposito atto unilaterale si impegnerà eventualmente a subentrare nel contratto di gestione dello stesso immobile se già stipulato e a proseguire il rapporto contrattuale nei confronti dell'eventuale gestore della Casa di Riposo anche dopo la scadenza prevista dal contratto in parola alle condizioni descritte nel prosieguo del presente avviso pubblico. Se non ancora stipulata l'aggiudicatario prenderà atto in seguito del gestore così come individuato, nel rispetto delle condizioni che seguono. Il soggetto aggiudicatario si impegna anche alla realizzazione del progetto di 2° lotto –opere di completamento depositato e visibile in segreteria il cui quadro economico è allegato al presente bando.

Identificazione catastale e consistenza: l'immobile di cui trattasi è sito nel Comune di Vogogna e censito al Catasto Terreni (N.C.T.) al Foglio n.23 mappale 107, corrispondente al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) al foglio 3D mappale 379.

Note descrittive ed urbanistiche: si rimanda, per quanto qui non precisato, alla perizia asseverata redatta dal geom.Renato Locarni dello Studio Geoter in data 12 novembre 2010 ed alla Appendice per il calcolo del valore superficario in data 3 febbraio 2011.

Confini

- a nord con il 'Rio della Chiesa'
- a sud-ovest con i mappali 111 e 112
- a est con la Strada Provinciale del Sempione
- a ovest con i mappali 114, 105 e 106.

Provenienza

L'immobile in oggetto è divenuto di proprietà del Comune di Vogogna a seguito di testamento olografo in morte della sig.ra Presbitero Adele, pubblicato in data 12.01.1940 e registrato a Pallanza in data 17.1.1940 al n. 402 con cui l'edificio in oggetto veniva donato all'E.C.A.

Servitù

Non vi sono servitù di passaggio

Vincoli

L'immobile, come evidenziato al punto "Provenienza" sorge su di un'area classificata dal P.R.G.C. con 'area ad interesse comune' ed il diritto si estinguerà:

- nei casi previsti dall'art.954 del Codice Civile;
- per confusione o consolidazione;
- per perimento della costruzione;
- per scadenza naturale del termine.

Mentre il diritto di risoluzione potrà sorgere

-caso in cui l'area in argomento venga destinata ad uso diverso da quello prescritto nella presente convenzione.

Si evidenzia che Il Comune di Vogogna, con propria deliberazione n. 3 in data 04 febbraio 2011, ha manifestato il proprio interesse a locare dall'aggiudicatario la struttura in oggetto per un periodo di almeno anni venti, a fronte del versamento di un canone annuale determinato in un tasso inferiore al 4% del prezzo di aggiudicazione (aumentato di tutte le spese sostenute dall'aggiudicatario per la acquisizione, debitamente documentate) e ad esercitare al termine del periodo suddetto di locazione l'opzione di acquisto della proprietà piena del predetto immobile, al prezzo lordo di aggiudicazione della presente procedura, maggiorato degli interventi di realizzazione del 2 lotto e di eventuali interventi di manutenzione straordinaria realizzate nel corso degli anni dall'aggiudicatario.

Valore dell'immobile

Il valore posto a base d'asta è di **Euro 2.838.500,00**. Tale valore deriva dal valore dell'immobile (fabbricato e area scoperta) diminuito del 30% su valutazione periziale del geom.Renato Locarni.

Deposito cauzionale: Per l'ammissione all'asta i concorrenti dovranno prestare cauzione pari al 5% dell'importo a base di gara, mediante fideiussione bancaria o assicurativa, o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.lgs. 01/09/1993 n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero del bilancio e della programmazione economica. La stessa dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività a semplice richiesta scritta del Comune di Vogogna, tale cauzione dovrà avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

Si precisa che non si accetteranno altre forme di prestazione della cauzione ovvero cauzioni rilasciate da soggetti diversi da quelli sopra indicati.

Ai non aggiudicatari la stessa sarà restituita entro 20 giorni dall'aggiudicazione definitiva. Nel caso in cui l'aggiudicatario rifiutasse di stipulare l'atto di acquisto entro i termini previsti all'art. 8) delle successive "Condizioni e modalità di vendita", il Comune di Vogogna avrà diritto ad escutere ed incamerare la cauzione come sopra costituita.

Per una completa descrizione del bene in vendita e per ogni dettaglio tecnico occorre riferirsi alla perizia asseverata dello studio Geoter.

CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA

1) STATO DEI BENI

Il bene immobile indicato nel presente avviso d'asta viene venduto (relativamente al diritto di superficie e superficiario) a corpo, nello stato di fatto e di diritto nel quale si trova al momento dell'approvazione del presente avviso d'asta e verrà ultimato dal Comune di Vogogna, secondo quanto risulta dalla perizia asseverata redatta dal geom. Locarni entro il 10 marzo 2011, ad eccezione di piccoli lavori di finitura (ai sensi dell'art. 172 del DPR 554/99), che sarà comunque cura del Comune di Vogogna portare a termine.

2) SCELTA DEL CONTRAENTE E COMMISSIONE GIUDICATRICE

La Commissione di gara, che verrà nominata con apposito provvedimento del Sindaco di Vogogna, adempierà a tutte le sue funzioni collegialmente con la presenza di tutti i membri e decide a maggioranza.

La Commissione di gara sarà formata da tre membri e precisamente:

- dal Sindaco o suo Delegato, con funzioni di Presidente;
- da due esperti, anche esterni al Comune, con specifica competenza.

Assiste il Segretario Comunale con funzioni di Verbalizzante;

La vendita avviene con procedura di asta pubblica da esperirsi per mezzo di offerte segrete da confrontare con il prezzo posto a base d'asta ex art. 73, comma 1 lett. c), del R.D. 23/5/1924, n. 827.

All'asta pubblica può partecipare chiunque vi abbia interesse, sia soggetto pubblico che privato, che risulti in possesso della piena capacità di agire.

Il Comune di Vogogna, si riserva comunque la facoltà di sospendere o revocare in ogni momento la procedura e/o di non procedere alla vendita, a suo insindacabile giudizio, senza che possa essere avanzata alcuna pretesa o responsabilità nei suoi confronti.

L'aggiudicatario con proprio impegno unilaterale si impegnerà a prendere atto e far suo l'affidamento, da parte del Comune, della gestione della struttura in oggetto per i prossimi 20 anni a fronte del versamento da parte del Comune stesso di un canone annuale determinato in un tasso inferiore al 4% del prezzo lordo di aggiudicazione.

Tale impegno unilaterale dovrà prevedere, inoltre, la clausola secondo la quale, al termine del periodo suddetto di locazione, il Comune di Vogogna potrà esercitare l'opzione di acquisto della proprietà piena dell'immobile al prezzo di aggiudicazione della presente procedura, maggiorato degli eventuali interventi di manutenzione straordinaria e ampliamento, realizzati nel corso degli anni dall'aggiudicatario.

3) PUBBLICITA'

Il testo integrale dell'avviso d'asta viene pubblicato mediante affissione all'Albo Pretorio telematico del Comune .

Inoltre viene pubblicato in estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

4) MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

La documentazione dovrà essere contenuta all'interno di un plico chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura dall'offerente o dal rappresentante legale, indirizzato al Comune di Vogogna da presentarsi esclusivamente in uno dei seguenti modi:

- consegna a mano, o a mezzo corriere o agenzia di recapito autorizzata, da effettuarsi presso la Sede Comunale; negli orari d'ufficio e con il rilascio di copia protocollata del plico;
- recapito mediante spedizione di raccomandata A.R. al seguente indirizzo di cui sopra.

Il plico dovrà pervenire con le modalità sopraindicate, **entro le ore 12.00 del 11.04.2011**, termine perentorio oltre il quale l'offerta non sarà accettata e non sarà più possibile la partecipazione all'asta. Non ha alcun rilievo la data di spedizione della raccomandata. Mentre il Comune è esente da responsabilità per il mancato o ritardato recapito del plico, qualunque sia la causa che lo abbia determinato.

Sul plico dovranno essere riportate le generalità e l'indirizzo del mittente, ed inoltre la dicitura:

"Offerta per asta pubblica di un bene di proprietà del Comune di Vogogna"

5) DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

Nel plico da presentare dovrà essere contenuta la seguente documentazione:

- A) Domanda di partecipazione in bollo da Euro 14,62, datata e sottoscritta, nella quale si richiede espressamente di partecipare all'asta pubblica **di un bene di proprietà del Comune di Vogogna**.

La richiesta dovrà contenere i seguenti elementi identificativi:

- per le persone fisiche: nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale dell'offerente o degli offerenti e, per i coniugati, il regime patrimoniale della famiglia. Inoltre per le imprese individuali dovrà essere indicato il numero di Partita Iva ed il numero di iscrizione nel Registro delle Imprese;
- per le persone giuridiche: ragione sociale, sede legale, Codice Fiscale/Partita Iva, estremi di iscrizione presso la Camera di Commercio, elementi identificativi del rappresentante legale.

Qualora l'offerta sia effettuata in nome e per conto di altra persona, fisica o giuridica, dovrà essere allegata copia conforme all'originale della procura ricevuta.

L'offerente dovrà indicare il numero di telefono al quale risulta reperibile nonché l'indirizzo esatto, un numero di fax ed eventualmente un indirizzo di posta elettronica.

L'interessato inoltre dovrà dichiarare l'accettazione incondizionata del contenuto del presente avviso d'asta. L'omessa dichiarazione comporterà implicito assenso.

- B) Dichiarazione sostitutiva di atto notorio resa e sottoscritta ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000, con allegata fotocopia di un documento d'identità o di riconoscimento del sottoscrittore ex art. 35 del DPR. 445/2000, nella quale la persona fisica partecipante, o il rappresentante legale in nome e per conto della società partecipante, dichiara di

non essere interdetto, inabilitato, nonché di non essere individualmente incapace a contrattare con la pubblica amministrazione ai sensi degli articoli 32 ter e 32 quater del Codice Penale. Nel caso di società offerente occorrerà inoltre dichiarare che la medesima non si trova in stato di liquidazione o di fallimento e non è sottoposta ad altra procedura concorsuale, e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati.

C) Originale della polizza fidejussoria di valore pari al 5% dell'importo a base d'asta (€ 141.925,00), per un ammontare espressamente indicato nel presente avviso in sede di descrizione del bene in vendita.

D) Dichiarazione unilaterale di impegno a locare la struttura oggetto della presente procedura per un periodo di almeno 20 anni al Comune di Vogogna, a fronte del versamento di un canone annuale determinato in un tasso inferiore al 4% del prezzo di aggiudicazione. Tale impegno unilaterale dovrà prevedere, inoltre, la clausola secondo la quale, al termine del periodo suddetto di locazione, il Comune di Vogogna potrà esercitare l'opzione di acquisto della proprietà piena dell'immobile al prezzo di aggiudicazione della presente procedura, maggiorato degli eventuali interventi di manutenzione straordinaria e di ampliamento realizzati nel corso degli anni dall'aggiudicatario.

La dichiarazione dovrà essere datata e sottoscritta con firma autografa e per esteso dall'offerente o dal legale rappresentante o da persona munita di procura speciale.

E) Dichiarazione di impegno a subentrare nella convenzione in essere tra il Comune di Vogogna e l'eventuale gestore della struttura. La dichiarazione dovrà essere datata e sottoscritta con firma autografa e per esteso dall'offerente o dal legale rappresentante o da persona munita di procura speciale.

F) Dichiarazione di impegno a subentrare nell' eventuale contratto di gestione stipulato tra il Comune di Vogogna ed il gestore della struttura.

G) Offerta economica datata e sottoscritta con firma autografa e per esteso dall'offerente o dal legale rappresentante o da persona munita di procura speciale su un foglio in carta semplice contenuto in una busta chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura dall'offerente o dal rappresentante legale o da persona munita di procura speciale, indicando sulla busta stessa il mittente e la dicitura "Offerta economica".

Il prezzo offerto dovrà essere pari o superiore rispetto a quello indicato a base d'asta; non saranno accettate offerte inferiori allo stesso. L'offerta dovrà essere espressa in cifre e in lettere; in caso di discordanza prevarrà l'importo più vantaggioso per il Comune. In caso di coniugi in regime di comunione legale di beni, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi.

Nel caso di offerta presentata in nome di più persone o società, solidamente obbligate, l'offerta deve essere firmata da tutti gli offerenti o accompagnata da apposita procura ad uno di essi; nell'offerta, inoltre, dovrà essere indicata la percentuale di proprietà che ogni soggetto intende acquisire: in mancanza si presume che tali soggetti intendano acquistare la proprietà dell'immobile in parti uguali.

Non sono ammesse, pena l'esclusione, offerte condizionate, indeterminate o che facciano riferimento ad altre offerte proprie o altrui. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità ed esclusione dalla gara, cancellazioni, aggiunte, correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

Non saranno, inoltre, ritenute valide le offerte aggiuntive o sostitutive di offerte precedenti.

L'offerta si considera immediatamente vincolante per l'offerente ed irrevocabile per la durata di 180 giorni dalla data della sua presentazione, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue all'aggiudicazione definitiva.

L'assenza dei requisiti richiesti per la partecipazione all'asta e la violazione delle prescrizioni previste al punto 5 del presente avviso determineranno l'esclusione dalla procedura, a giudizio insindacabile della Commissione preposta.

Nella compilazione del plico e della documentazione in esso contenuta occorre inserire tutti e soltanto gli elementi richiesti, senza ripetizioni delle dichiarazioni effettuate né aggiunta di descrizioni superflue o di elementi non richiesti.

6) SVOLGIMENTO DELL'ASTA

L'asta pubblica si svolgerà il giorno **14 aprile 2011 ore 10.00**, presso la sede Comunale di Vogogna.

- X La Commissione individuata ai sensi del precedente punto 2 provvederà all'apertura dei plichi tempestivamente pervenuti ed alla verifica della regolarità della documentazione in essi contenuta ed al possesso dei requisiti previsti dal presente avviso.

Il bene posto in vendita sarà aggiudicato provvisoriamente a colui che abbia presentato il prezzo di acquisto più conveniente per il Comune, purché pari o superiore a quello posto a base d'asta e il canone di affitto più conveniente purché inferiore al 4% del detto prezzo di acquisto. Nel calcolo della convenienza per il Comune dette percentuali avranno rilevanza ponderale rispettivamente pari al 100% (percentuale aumento prezzo acquisto) e dell'80% (percentuale ribasso canone locazione).

In caso di parità fra due o più offerte si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra esse sole. I partecipanti formuleranno una nuova offerta, in aumento rispetto alla precedente, su un foglio in carta semplice datato e sottoscritto, da inserirsi all'interno di una busta chiusa sulla quale dovrà essere scritto "Asta per l'alienazione della proprietà superficaria dell'immobile Villa Presbitero del Comune di Vogogna". Il miglior offerente sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio. Ove nessuno di coloro che abbiano presentato offerte di uguale valore economico sia presente, o ne sia presente soltanto uno, ovvero nessuno di essi accetti di migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte.

Il Comune di Vogogna si riserva di procedere all'aggiudicazione provvisoria anche in presenza di una sola offerta valida.

Se non saranno pervenute offerte, o se esse risulteranno non ammissibili alla gara, l'asta sarà dichiarata deserta.

7) AGGIUDICAZIONE

Il procedimento d'asta si concluderà con l'aggiudicazione provvisoria del bene. L'aggiudicazione diviene definitiva, all'esito del positivo controllo della documentazione prodotta dall'aggiudicatario. L'aggiudicazione definitiva costituisce per l'aggiudicatario il momento dell'assunzione dell'obbligazione di acquisto del bene nei confronti del Comune.

8) PAGAMENTO

Il pagamento del prezzo di acquisto del bene da parte dell'aggiudicatario definitivo avverrà al momento della stipulazione dell'atto pubblico di compravendita, entro 30 giorni dalla aggiudicazione definitiva di cui al precedente art. 7).

A carico dell'aggiudicatario sono poste inoltre le spese di pubblicità della gara, che dovranno essere versate prima della stipulazione dell'atto di compravendita.

Saranno pure a Suo carico i diritti di rogito.

La fideiussione stipulata dall'aggiudicatario provvisorio verrà svincolata successivamente alla stipulazione dell'atto di compravendita.

9) VISIONE DELLA DOCUMENTAZIONE DI GARA

Gli interessati possono richiedere copia della perizia asseverata in data 12.11.2010 e successive integrazioni redatta dal geom. Locarni, nonché prendere visione dell'intera documentazione tecnica relativa al bene in vendita, presso il Comune di Vogogna previo appuntamento con l'Ufficio tecnico telefonico, con il **Responsabile del Procedimento dr. Giulio Gasparini**. 0321.840421 335 8094755 [gasparini@provincia .verbania.it](mailto:gasparini@provincia.verbania.it) nei seguenti orari: dal lunedì al venerdì dalle 08.30 alle 12.30 e dalle 13.30 alle 17.30

In tale occasione potranno concordare un sopralluogo.

10) TUTELA DELLA PRIVACY

Tutti i dati personali di cui il Comune di Vogogna, verrà in possesso in occasione dell'espletamento della presente procedura di pubblico incanto sono obbligatori ed essenziali per lo svolgimento della stessa.

Essi verranno trattati nel rispetto del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., al solo fine dell'esperimento della presente procedura.

La presentazione dell'offerta da parte del concorrente implica il consenso al trattamento dei propri dati personali, compresi i dati sensibili, a cura del personale incaricato della procedura.

Vogogna 02 MAR 2011

IL SINDACO
dr. Enrico Borghi



IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
dr. Giulio Gasparini