



# COMUNE DI ZIMELLA

PROVINCIA DI VERONA

PROT. N. 4243 DEL 14/05/2018

**BANDO DI ASTA PUBBLICA**  
**per l'alienazione di un fabbricato di proprietà comunale**  
**sito in località Volpino di Zimella (Verona)**  
**IV ESPERIMENTO DI GARA**

IL RESPONSABILE AREA EDILIZIA PUBBLICA

RENDE NOTO

Che in attuazione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 14/07/2016, nonché delibera Giunta Comunale n. 76 del 21/06/2017, entrambe esecutive ai sensi di legge, in data venerdì 29 giugno 2018 dalle ore 10:00 presso la Sede Municipale in Piazza G. Marconi n. 5 - 37040 Zimella (Verona), verrà esperita un'asta pubblica per la vendita di un immobile.

ENTE PROCEDENTE: Comune di Zimella con sede Municipale in Santo Stefano di Zimella (Verona) – Piazza G. Marconi n. 5 – CAP 37040 - C.F. 00631830239.

**OGGETTO DELL'ASTA – DESCRIZIONE:**

Il fabbricato oggetto di vendita denominato "ex scuola elementare" in Volpino di Zimella è identificato al N.C.E.U. in Comune di Zimella al foglio 1, particella 79 categoria B/5 consistenza 754 mc, superficie catastale 210 mq, rendita catastale 700,93 €; secondo lo strumento urbanistico vigente l'immobile risulta essere identificato in Z.T.O. A "CENTRO STORICO" con un grado di protezione assegnato "GP4 – ristrutturazione con conservazione dell'impianto".

La proprietà dell'immobile risulta essere del Comune di Zimella.

L'edificio si trova nell'angolo dell'incrocio tra via Chiesa Volpino e via Borgoletto; si sviluppa su di un unico piano fuori terra, rialzato rispetto la quota del terreno e raccordato allo stesso mediante una piccola scala di quattro alzate. Al piano terra sono presenti tre stanze, che fungevano da aule, da un ingresso-atrio, da un locale ripostiglio in fondo all'ingresso-atrio e da un blocco servizi localizzato sulla parete ovest del corpo originario del fabbricato. Il blocco servizi è stato costruito in epoca successiva. Dal piccolo cortile interno si accede al locale caldaia che si trova ubicato in fondo al cortile in aderenza al blocco servizi. La struttura portante del blocco ex aule è costituito da una muratura in mattoni pieni dello spessore di circa 40 cm. Relativamente al blocco servizi la struttura portante è costituita da mattoni in granglia di cemento. L'immobile presenta inoltre vaste aree con evidenti problemi di umidità. Gli impianti vetusti sono in parte funzionanti

Per l'intero immobile è stata emessa idonea ordinanza contingibile ed urgente per inibire l'accesso al fabbricato e al cortile in presenza di un potenziale pericolo per l'incolumità pubblica e privata ed è stata redatta apposita perizia statica secondo cui la porzione di edificio costituito dal blocco servizi sia da demolire ed eventualmente da ricostruire poiché non è staticamente idonea e che la porzione di fabbricato rappresentato dal blocco ex aule debba essere risanato nelle sue parti ammalorate.

L'immobile sopra descritto è posto in vendita a corpo nelle condizioni di fatto e di diritto nel quale si trova, come posseduto dal Comune, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, anche non dichiarate con le relative accessioni e pertinenze, diritti, oneri e canoni.

La vendita di cui al presente bando è subordinata alle disposizioni di cui al D.Lgs. 42/04 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" in particolare l'efficacia dell'aggiudicazione della gara per l'alienazione del bene in parola è subordinata all'autorizzazione ad alienare da parte della competente Soprintendenza qualora questa ultima avrà verificato e dichiarato l'interesse storico dell'immobile in oggetto.

In siffatto caso si procederà ai sensi dell'art. 59 del D.Lgs. 42/04 alla denuncia alla Soprintendenza del trasferimento dell'immobile ai fini dell'eventuale esercizio del diritto di prelazione di cui agli artt. 60,61,62 del D.Lgs. 42/04.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 64.000,00 (dicesi euro sessantaquattromila virgola zero centesimi)

MODALITA' E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE: Le offerte dovranno essere in aumento rispetto al prezzo posto a base di gara senza limite minimo di rialzo.

La presente asta è disciplinata dal Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni .

L'asta si terrà con il metodo di cui all'art. 73 lettera c) e le procedure di cui all'art. 76, comma 2.

Sono ammesse offerte per procura speciale, la quale dovrà essere fatta per atto pubblico o per scrittura privata, con firma autenticata dal notaio, ciò a pena di esclusione dalla gara.

Sono ammesse offerte cumulative da parte di due o più concorrenti, i quali dovranno conferire procura speciale ad uno di essi; in tal caso l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari.

Sono ammesse offerte per persona da nominare, secondo le modalità di cui all'art. 81 del R.D. n. 827/24.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le offerte non dovranno recare, a pena di esclusione, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

L'aggiudicazione sarà definitiva, ad unico incanto e verrà fatta a favore del concorrente che ha presentato l'offerta maggiore rispetto al prezzo posto a base d'asta, con esclusione delle offerte pari o in ribasso.

All'aggiudicazione si potrà pervenire anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida , ai sensi dell'art. 65 R.D. 827/24.

In caso di parità di offerta tra due o più concorrenti, si procederà a norma dell'art. 77 R.D. n. 827/24.

In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per il venditore.

Dell'esito della gara verrà redatto regolare verbale.

DEPOSITO CAUZIONALE: Ogni concorrente dovrà costituire una cauzione provvisoria dell'importo di € 6.400,00 (dicesi euro seimilaquattrocento virgola zero centesimi) corrispondente al 10% del prezzo a base d'asta.



# COMUNE DI ZIMELLA

PROVINCIA DI VERONA

La cauzione potrà essere costituita tramite deposito in contanti presso la Tesoreria del Comune di Zimella – Banca Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A. Agenzia di Cologna Veneta IBAN IT24F0622512186100000460120 o con assegno circolare intestato al “Comune di Zimella”, oppure con fidejussione bancaria rilasciata da azienda di credito autorizzata a norma di legge o con polizza assicurativa fidejussoria rilasciata da imprese di assicurazione autorizzate da norma di legge.

Le fidejussioni bancarie e le polizze assicurative dovranno prevedere espressamente la formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all' art. 1944 del c.c. del partecipante alla gara e debitore principale, escutibile quindi a prima e semplice richiesta del Comune a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, con validità non inferiore a 180 (centottanta) giorni decorrenti dalla data di presentazione dell'offerta

Ai concorrenti non aggiudicatari o non ammessi alla gara verrà rilasciata dichiarazione di svincolo del deposito cauzionale infruttifero, ovvero restituita la fidejussione bancaria o la polizza assicurativa.

La fidejussione bancaria o la polizza assicurativa o il deposito cauzionale dell'aggiudicatario saranno restituiti previo versamento, entro 30 (trenta) giorni dalla data di aggiudicazione a pena di decadenza, della corrispondente somma che verrà introitata a titolo di acconto prezzo.

Nel caso in cui l'aggiudicatario receda dall'acquisto, non si presenti per la stipula del contratto o in caso di sua decadenza dall'aggiudicazione, l'Amministrazione a titolo di penale incamererà la cauzione, salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni.

**CONDIZIONI:** La vendita dell'immobile è inoltre soggetta alle seguenti condizioni :

1. la vendita dell'immobile si intende fatta a corpo, allo stesso titolo con i medesimi oneri e nello stato di fatto e di diritto con i quali l'immobile in questione è posseduto dal Comune di Zimella; si precisa che l'area scoperta è quella delimitata dai fabbricati e dalle recinzioni esistenti e che il Comune di Zimella provvederà a propria cura e spese ad aggiornare la documentazione catastale per addvenire alla stipula dell'atto notarile di cessione avendo già sottoscritto con altra Ditta apposito accordo bonario per la cessione di una porzione di terreno esterna alle attuali recinzioni;
2. la responsabilità del Comune di Zimella alienante è limitata ai casi di evizione che privino l'acquirente della disponibilità e del godimento , in tutto o in parte, dell'immobile acquistato;
3. l'acquirente risulterà obbligato per il solo effetto dell'atto di aggiudicazione, mentre il vincolo dell'Amministrazione si perfezionerà solo a seguito delle necessarie approvazioni da parte dei competenti organi;
4. l'acquirente potrà entrare nel possesso dell'immobile acquistato solo a seguito della stipulazione del contratto di compravendita;
5. l'aggiudicazione vincola l'aggiudicatario ma non impegna il venditore se non dopo la stipula del contratto
6. l'Amministrazione , in qualunque momento e fino alla stipula del contratto si riserva la facoltà di recedere dalle operazioni di vendita. Il recesso sarà comunicato all'aggiudicatario a mezzo raccomandata A/R e conseguentemente sarà restituito il deposito cauzionale, escluso ogni altro indennizzo;
7. L'importo offerto, quale risultante dall'aggiudicazione, sarà oggetto di rivalutazione sulla base del 100% delle variazioni dei prezzi al consumo accertate dall' ISTAT per il periodo intercorrente tra la data dell'offerta e la data di stipula del contratto definitivo di vendita;

8. La ditta aggiudicataria dovrà provvedere alla stipula del contratto, previo versamento del prezzo della compravendita, quale risultante dall'aggiudicazione, con le seguenti modalità e scadenze:
  - a) 10% a titolo di caparra confirmatoria prima della stipula del preliminare di compravendita e comunque entro 15 giorni dalla richiesta scritta del Comune di Zimella, trascorsi i quali sarà la Ditta considerata rinunciataria e si provvederà all'incameramento del deposito cauzionale provvisorio prestato a mezzo di polizza fidejussoria, fatta salva l'azione legale per il risarcimento dei danni; in alternativa il deposito cauzionale prestato tramite deposito in contanti o assegno circolare, potrà essere introitato a titolo di acconto sul prezzo.
  - b) 80% da corrispondere in due rate, ciascuna pari al 40% del prezzo stesso, entro il termine massimo rispettivamente di 120 e 240 giorni decorrenti dalla data di stipula del preliminare di compravendita, da pagarsi entro 30 giorni dalla richiesta scritta del Comune di Zimella trascorsi i quali sarà considerata rinunciataria e si provvederà all'incameramento del deposito cauzionale provvisorio, a titolo di caparra ai sensi dell'art. 1385 c.c., fatta salva l'azione legale per il risarcimento dei danni.
  - c) 10% - a saldo – prima della data della stipula del contratto definitivo e comunque entro 360 giorni dalla data di sottoscrizione del preliminare di compravendita.
9. L'atto di compravendita sarà sottoposto a condizione sospensiva ai fini dell'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni e Attività Culturali o degli enti pubblici territoriali, nel termine e con le modalità di cui al D.lgs 42/04, qualora fosse dichiarato l'interesse storico dell'immobile in oggetto da parte della competente Soprintendenza; nel caso in cui venisse esercitato il diritto di prelazione, la cauzione introitata a titolo di acconto del prezzo e quanto altro versato verrà restituito, senza maggiori oneri a carico del Comune di Zimella.
10. La cessione dell'immobile stesso potrà essere effettuata in forma anticipata rispetto ai termini indicati al punto 8), a condizione che sia pagato l'intero corrispettivo dovuto per l'acquisizione dell'immobile ed acquisita apposita autorizzazione ad alienare da parte della competente Soprintendenza ;
11. nel caso in cui dovesse essere esercitato il diritto di prelazione da parte degli enti aventi titolo, il contratto si intenderà risolto ex lege ed il Comune di Zimella restituirà alla parte acquirente quanto ricevuto, senza che questi abbia a pretendere alcuna indennità;
12. il preliminare di compravendita sarà registrato a norma di legge;
13. tutte le spese notarili, imposte e tasse inerenti il trasferimento nessuna esclusa, sono a carico dell'aggiudicatario, ivi comprese le spese di registrazione del preliminare di compravendita;
14. la stipulazione del contratto avrà luogo nei termini e con le modalità comunicate all'aggiudicatario dai competenti uffici comunali.

#### **MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE:**

Il concorrente dovrà presentare, a pena di esclusione, un plico contenente:

- a. domanda di partecipazione all'asta;
- b. documentazione a corredo;
- c. busta contenente l'offerta economica.

#### **a) domanda di partecipazione all'asta**

La domanda di partecipazione sottoscritta dall'offerente dovrà essere presentata in carta libera e redatta preferibilmente impiegando lo schema predisposto "ALLEGATO A";

In tale domanda dovranno essere indicati, ai sensi degli articoli 38-46-47-76 DPR 445/00, a pena di esclusione;

- per le persone fisiche : nome, cognome, luogo e data di nascita, il domicilio fiscale, il codice fiscale dell'offerente:



# COMUNE DI ZIMELLA

PROVINCIA DI VERONA

-per le società ed enti di qualsiasi tipo : la denominazione o ragione sociale. La sede legale, il codice fiscale e la partita IVA nonché le generalità e la relativa qualifica del soggetto che sottoscrive l'istanza.

Dovrà essere allegata alla domanda una fotocopia del documento di identità valido, alla data di presentazione dell'offerta, del sottoscrittore dell'istanza.

La domanda conterrà, altresì, pena l'esclusione, dichiarazione esplicita del sottoscrittore;

1) di essere Titolare dell'impresa o Legale Rappresentante della Società;  
2) di aver preso cognizione e di accettare integralmente le condizioni riportate nel bando di gara;

3) di essere a conoscenza che la vendita di cui al presente bando è subordinata alle disposizioni di cui al D.Lgs. 42/04 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" in particolare l'efficacia dell'aggiudicazione della gara per l'alienazione del bene in parola è subordinata all'autorizzazione ad alienare da parte della competente Soprintendenza qualora questa ultima avrà verificato e dichiarato l'interesse storico dell'immobile in oggetto.

In siffatto caso si procederà ai sensi dell'art. 59 del D.Lgs. 42/04 alla denuncia alla Soprintendenza del trasferimento dell'immobile ai fini dell'eventuale esercizio del diritto di prelazione di cui agli artt. 60,61,62 del D.Lgs. 42/04.

4) di aver vagliato tutte le circostanze che possono influire sull'offerta presentata, ritenendola equa.

Inoltre, sempre a pena di esclusione;

Se a concorrere sia persona fisica:

- dichiarazione, resa ai sensi degli D.P.R. 445/00, con la quale il concorrente attesti di trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili;

Se a concorrere sia impresa individuale:

- dichiarazione, resa ai sensi del D.P.R. 445/00, con la quale il titolare dichiara :  
1. Di essere iscritto al Registro delle imprese;  
2. Di non trovarsi in stato di liquidazione, di fallimento e 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;

Se a concorrere sia impresa esercitata in forma societaria:

- dichiarazione resa ai sensi del D.P.R. 445/00 , con la quale il legale rappresentante dichiara:  
1. che la Società è iscritta nel registro delle imprese;  
2. i nominativi degli amministratori ed i legali rappresentanti della Società con i relativi poteri;  
3. che la Società non si trovi in stato di liquidazione, di fallimento e 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;

Se a concorrere sia un Ente privato diverso dalle società:

- copia, certificata conforme all'originale, dell'atto costitutivo;  
- copia, certificata conforme all'originale, dell'atto da cui risulti il conferimento del potere di rappresentanza dell'Ente al soggetto sottoscrittore dell'offerta e ad altri soggetti.

In caso di offerta cumulativa le dichiarazioni di cui sopra dovranno essere presentate, a pena di esclusione, per ciascun concorrente.

Tutte le dichiarazioni sopra elencate dovranno essere corredate da una fotocopia del documento di identità, valido al momento della presentazione dell'offerta, del sottoscrittore.

#### **b) Documentazione a corredo**

A corredo della domanda di partecipazione dovranno essere presentati, a pena di esclusione, i seguenti documenti;

1. originale della ricevuta attestante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale di € 6.400,00 (dicesi euro seimilaquattrocento virgola zero centesimi), ovvero originale di fidejussione bancaria o di polizza fidejussoria assicurativa.
2. in caso di offerta per procura speciale o di offerta cumulativa, procura speciale in originale o copia autenticata;
3. in caso di offerta per conto di terza persona ex art. 81 r.d. 827/24, dichiarazione di riserva di nomina.

L'aggiudicatario provvisorio potrà avvalersi della facoltà di indicare, entro 10 giorni dalla data di comunicazione dell'esito di gara, il nominativo del soggetto nei confronti del quale procedere all'aggiudicazione definitiva.

4. fotocopia del documento di identità del sottoscrittore della domanda.

#### **c) Offerta economica**

L'offerta economica in bollo, redatta preferibilmente impiegando lo schema predisposto "ALLEGATO B", dovrà indicare in cifre ed in lettere, il prezzo offerto, essere datata e sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante per le persone giuridiche e gli Enti di qualsiasi tipo.

Sarà considerata nulla l'offerta priva di sottoscrizione.

L'offerta, a pena di esclusione, dovrà essere inserita in busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura e contrassegnata con la dicitura " *Offerta economica - asta pubblica per la vendita dell'immobile ex scuola elementare in Volpino di Zimella*" oltre che riportare l'indicazione del mittente ed il relativo indirizzo.

#### **MODALITA' E TERMINE DI PRESENTAZIONE DEL PLICO**

Il plico contenete la domanda di partecipazione, i documenti sopra indicati e la busta con l'offerta economica dovrà a pena di esclusione, essere chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, contrassegnato con la seguente dicitura " *asta pubblica per la vendita dell'immobile ex scuola elementare in Volpino di Zimella*" oltre che riportare l'indicazione del mittente ed il relativo indirizzo.

**Il plico dovrà pervenire all'ufficio protocollo del Comune di Zimella, a pena di esclusione, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno mercoledì 27 giugno 2018.**

Il plico potrà essere spedito a mezzo raccomandata del servizio postale, anche con autoprestazione ex art. 8 D.Lgs. 261/1999, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, al Comune di Zimella con sede in Piazza G. Marconi, n. 5 – 37040 Santo Stefano di Zimella (Verona); è altresì facoltà dei concorrenti la consegna a mano del plico, durante le ore di apertura al pubblico, entro il suddetto termine perentorio, all'ufficio protocollo della stazione appaltante, che in tal caso ne rilascerà ricevuta.

In ogni caso il limite massimo, ai fini della presentazione è quello suddetto, non assumendosi l'Amministrazione Comunale alcuna responsabilità in merito a ritardi non imputabili ad un suo comportamento colposo o doloso. Farà fede il timbro della data di ricevimento e l'orario posto dall'Ufficio suddetto del Comune all'atto del ricevimento.

Le offerte, con qualsiasi mezzo pervenute, presentate successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenute valide ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all'asta.

Non sono ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.



# COMUNE DI ZIMELLA

PROVINCIA DI VERONA

**IMPOSTA VALORE AGGIUNTO:** La presente operazione di vendita è esclusa dal campo di applicazione dell'I.V.A. ed è soggetta all'imposta di registro come da normativa specifica.

**VARIE:** Tutte le informazioni e la documentazione saranno fornite dall'Area Tecnica del Comune di Zimella nei giorni lunedì dalle ore 10.00 alle ore 13.00, giovedì dalle ore 15,30 alle ore 18,00 (telefono 0442 490 196 – fax 0442 490 144 - E\_Mail [info@zimella.com](mailto:info@zimella.com)).

Eventuali sopralluoghi potranno essere effettuati previo accordo con il Comune di Zimella - Area Tecnica (rif. Geom. Tiziano Cavaggioni).

Ai sensi della L. 241/90 successive modifiche ed integrazioni, si rende noto che il Responsabile del presente procedimento è il Geom. Tiziano Cavaggioni, Responsabile Area Edilizia Pubblica del Comune di Zimella.

Il concorrente, con la partecipazione, consente il trattamento dei propri dati, anche personali, ai sensi del D.Lgs 196/03 per tutte le esigenze procedurali.



IL RESPONSABILE AREA EDILIZIA PUBBLICA

geom. Tiziano Cavaggioni