



COMUNE DI ISERA
PROVINCIA DI TRENTO

Prot. n. 790 / 4.9

Isera, 12.02.2024

AVVISO D'ASTA PUBBLICA
SCADENZA: 4 MARZO 2024 ore 17.30

In esecuzione della deliberazione di Giunta comunale n. 5 dd. 24 gennaio 2024, è indetta un'asta pubblica per la vendita dell'immobile comunale identificato dalla p.ed. 214 sub 1 e dalle pp.ff. 842/2 e 1183/2 C.C. Patone, situate in località Case Sparse di Bordala.

DESCRIZIONE LOTTO

L'immobile è dislocato nella zona ad ovest, prospiciente la Vallagarina, della località Case Sparse di Bordala, lungo la strada forestale che dalla località di villeggiatura scende verso la frazione di Patone.

Il fabbricato ha destinazione ricettiva con bar e ristorante, è costituito da una struttura mista in cemento armato e muri di spina in pietra, edificato nel 1958 dal gruppo "Amici della Bordala", che si sviluppa attorno ad un vano scala centrale su tre livelli fuori terra. Nella prima decade del secondo millennio il fabbricato è stato oggetto di un significativo intervento di ampliamento e di eliminazione delle barriere architettoniche che ha portato alla realizzazione dei locali accessori sul retro della zona ricettiva a piano terra e del vano ascensore. Gli interventi in parola non sono stati portati a termine ed il sottotetto è ancora interamente al grezzo e privo di impianti. I locali del secondo piano verso monte non hanno le caratteristiche per poter esser resi abitabili. Attualmente a piano terra trovano posto un locale bar, una sala ristorazione, le cucine ed i servizi igienici per gli utenti mentre agli altri piani sono dislocate alcune stanze con relativi servizi igienici. Il locale bar presenta mobilio e finiture di buone qualità in legno. Anche la sala destinata alla ristorazione è in buono stato manutentivo ed adeguata ad un rifugio di montagna. I locali accessori, a piano terra verso monte, richiedono alcuni interventi di sistemazione, in particolar modo per quanto riguarda serramenti interni ed esterni. Il piano primo, seppur con finiture di scarsa qualità nelle camere, risulta interamente fruibile. I servizi igienici sono stati ultimati e risultano fruibili. Esteriormente la struttura può giovarsi di un ampio cortile a livello (p.f. 1183/2) ed un giardino (p.f. 842/2), posto ad una quota più bassa rispetto al locale bar, con un bell'affaccio sulla Vallagarina.

Dati catastali:

- p.ed. 214 sub 1, categoria A/11 classe 1 – Rifugio, consistenza 25 vani, superficie 679 mq – rendita Euro 697,22.-
- p.f. 1183/2 – coltivata a bosco classe 5 – superficie 1036 mq – reddito dominicale Euro 0,43, reddito agrario Euro 0,05.-
- p.f. 842/2 – coltivata a bosco, classe 6 – superficie 2880 mq – reddito dominicale Euro 0,74.-, reddito agrario Euro 0,15.-

Prezzo a base d'asta: € 120.000,00.-

Si precisa che laddove la perizia di stima fa riferimento alla p.ed. 214 si deve ora intendere p.ed. 214 sub 1 in ragione dell'intervenuta variazione catastale avvenuta successivamente alla redazione della perizia stessa. Detta variazione non comporta modifiche nel valore venale del bene immobile.

SITUAZIONE AL LIBRO FONDIARIO

Agli atti del Libro Fondiario di Rovereto la p.ed. 214 sub 1 e le pp.ff. 842/2 e 1183/2 C.C. Patone risultano inserite nella Partita Tavolare 637 II del Comune Catastale 266 di Patone.

- p.ed. 214 sub 1, categ. A/11 classe 1, superficie 679 mq, rendita Euro 697,22-;
- p.f. 842/2 – coltivata a bosco, classe 6 – superficie 2880 mq – reddito dominicale Euro 0,74.-, reddito agrario Euro 0,15.-;
- p.f. 1183/2 – coltivata a bosco classe 5 – superficie 1036 mq – reddito dominicale Euro 0,43, reddito agrario Euro 0,05.-.

L’immobile con le sue pertinenze, cortile e giardino, sono meglio descritto nell’allegata perizia di stima a firma del geom. Federico Pederzolli.

Nel **foglio B** con G.N. 1167/1 dd. 19.03.2004 è intavolato il diritto di proprietà a nome del Comune di Isera.

Nel **foglio C**

- con G.N. 214/18 è intavolato un diritto di servitù di passo per accesso a piedi e con ogni mezzo compatibile, per un tratto del fondo servente, a carico della p.f. 1183/2 a favore della p.ed. 339;
- con G.N. 214/17 è intavolato diritto di servitù da elettrodotto inamovibile, per un tratto del fondo servente, a carico della p.f. 1183/2 a favore della p.ed. 339.

DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE

Secondo le norme di attuazione del PRG del Comune di Isera la p.ed. 214 sub 1 e le pp.ff. 842/2 e 1183/2 C.C. Patone situate in località Bordala, rientrano nelle zone F “Attrezzature pubbliche” di cui l’art.42 e sono soggette al vincolo della tutela paesaggistica di cui l’art. 21.

Provvedimenti edilizi:

Non sono stati reperiti titoli abilitativi in quanto non necessari.

Conformità urbanistica:

- Per lavori di messa a norma dell’ex rifugio “Amici di Bordala” anno 2006;
- Per ristrutturazione dell’edificio ex rifugio “Amici di Bordala” anno 2010.

La documentazione catastale e tavolare è depositata in visione presso l’Ufficio Tecnico Comunale e il geom. Federico Pederzolli è disponibile ad effettuare un sopralluogo **previo appuntamento telefonico** (0464/400085 e/o 0464/433792).

DISCIPLINA DI RIFERIMENTO E METODO DI AGGIUDICAZIONE

L’asta si terrà secondo le disposizioni del presente bando, degli artt. 17 comma 2, 19 comma 1 e 35 della L.P. 23/1990 e s.m. ed int., del D.Lgs. 36 del 2023 in quanto applicabile, del R.D. 23 maggio 1924 n. 827 in quanto applicabile e del Regolamento di attuazione D.P.G.P. 22.05.1991, n. 10-40/Leg.

L’aggiudicazione del lotto sarà pronunciata a favore del concorrente che avrà presentato l’offerta, scritta e segreta, più vantaggiosa per l’Amministrazione comunale, in aumento rispetto al prezzo a base d’asta stabilito.

La presentazione dell’offerta comporta accettazione incondizionata ed integrale di quanto disposto con il presente bando.

L’offerta, al pari del deposito cauzionale, sarà ritenuta vincolante fino al 90° giorno successivo all’aggiudicazione.

Si procederà all’aggiudicazione del lotto anche nel caso sia presentata una sola offerta valida. Qualora il prezzo offerto sia presentato in identico valore da due o più concorrenti, il Presidente d’asta procede nella stessa adunanza ad una gara tra gli stessi (o tra le persone munite di apposita procura) ed il contratto viene aggiudicato al miglior offerente. Ove non pervenga alcun miglioramento, si procede ad estrazione a sorte dell’aggiudicatario.

Qualora non si pervenisse alla stipula del contratto con il primo aggiudicatario, si procederà in base alla graduatoria stilata secondo il criterio delle offerte più vantaggiose per l'Amministrazione.

L'asta, presieduta dal Segretario o da un suo delegato, avrà luogo il giorno **martedì 5 marzo 2024 alle ore 9.00 in Isera**, presso la sede municipale di Via A. Ravagni n. 8, in seduta aperta al pubblico, con l'assistenza del Segretario comunale rogante.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla gara ciascun concorrente dovrà far pervenire al COMUNE DI ISERA – Via A. Ravagni n. 8 – 38060 ISERA (TN), **entro le ore 17.30 del giorno lunedì 4 marzo 2024**, a pena di esclusione dalla gara per inosservanza del termine, un plico debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura dall'offerente o dal legale rappresentante, se trattasi di società, sull'esterno del quale, oltre all'indirizzo del mittente, dovrà essere scritta la seguente dicitura: “OFFERTA RELATIVA ALLA VENDITA DELL'EX RIFUGIO AMICI DI BORDALA - LOCALITÀ CASE SPARSE“.

Detto plico dovrà essere inoltrato in uno dei seguenti modi:

- mediante raccomandata del servizio postale;
- mediante consegna diretta all'Ufficio protocollo del Comune di Isera – Via A. Ravagni n. 8 - Isera (TN), nell'orario di apertura al pubblico.

Si precisa, peraltro, che il recapito del plico raccomandato è ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione **entro e non oltre le ore 17.30 del giorno lunedì 4 marzo 2024**.

Detto plico dovrà contenere, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

- A. **la domanda di partecipazione all'asta, redatta su carta da bollo da Euro 16,00.-, secondo lo schema allegato sub a);**
- B. **la busta chiusa contenente l'offerta economica, redatta secondo lo schema di cui all'allegato sub b);**
- C. **la prova dell'avvenuta costituzione del deposito cauzionale;**

L'OFFERTA ECONOMICA, indicante l'importo espresso in Euro, dev'essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso (nome e cognome, seguita dall'indicazione del luogo e data di nascita).

La busta di cui al precedente punto B, contenente solamente l'offerta economica senz'altra documentazione, dovrà essere chiusa, debitamente sigillata con ceralacca o altro metodo idoneo e controfirmata sui lembi di chiusura dall'offerente o dal legale rappresentante, se trattasi di società. La stessa dovrà riportare l'indirizzo del mittente.

Per i concorrenti coniugati, sia la domanda di partecipazione all'asta, sia l'offerta economica dovranno essere sottoscritte come segue:

- dal solo concorrente se il regime patrimoniale prescelto è quello della separazione dei beni;
- da entrambi i coniugi se il regime patrimoniale è costituito dalla comunione dei beni e l'immobile è acquistato in comunione legale;
- da entrambi i coniugi se il regime patrimoniale è quello della comunione dei beni, ma l'acquisto viene effettuato come bene personale di uno degli stessi, ai sensi dell'art. 179 del Codice Civile. In tal caso il concorrente dovrà specificare dopo le sottoscrizioni che “l'acquisto viene effettuato a sensi dell'art. 179 del Codice Civile dal signor quale bene personale”;

Per i concorrenti che intendano acquistare in comproprietà, sia la domanda di partecipazione all'asta che l'offerta economica dovranno essere sottoscritte da tutti i concorrenti stessi, specificando per ciascuno la quota indivisa di immobile da acquistare.

Per le persone giuridiche, invece, la domanda di partecipazione all'asta e l'offerta economica dovranno essere sottoscritte dal legale rappresentante.

IL DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia della stipula del contratto in caso di aggiudicazione dovrà essere effettuato, nella misura del 10% del prezzo a base d'asta, apposito **deposito cauzionale pari da Euro 12.000,00-**.

La costituzione del suddetto deposito cauzionale potrà avvenire:

- tramite deposito in contanti presso la Tesoreria comunale – Banca Popolare di Sondrio – Filiale di Rovereto, coordinate bancarie: IT 84 O 05696 20800 000011000X17 ed in questo caso dovrà essere allegata la quietanza attestante il versamento;
- tramite fideiussione bancaria (allegare originale);
- tramite polizza fideiussoria (allegare originale).

Il deposito cauzionale resterà vincolato fino al 90° giorno successivo all'aggiudicazione. Decorso tale termine, ogni concorrente potrà richiedere lo svincolo dello stesso, senza maturazione di interessi, con rinuncia ad ogni e qualsiasi diritto derivante dalla partecipazione alla procedura di gara. In ogni caso, se la stipula del contratto con l'aggiudicatario avvenisse prima della decorrenza di tale termine di 90 giorni, tutti i depositi cauzionali saranno svincolati. Se la compravendita con l'aggiudicatario non dovesse andare a buon fine per causa imputabile a quest'ultimo, l'Amministrazione comunale procederà ad incamerare il deposito cauzionale a titolo di risarcimento del danno derivante dalla mancata stipula del contratto per colpa dell'aggiudicatario.

DISPOSIZIONI VARIE

- Ogni concorrente, ancorché intenda acquistare in comproprietà, può presentare una sola offerta.
- Una volta presentata l'offerta, non sarà ritenuta valida altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente. Non sono ammesse offerte in ribasso, né offerte contenenti clausole di sorta.
- Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il termine previsto per la presentazione delle offerte.
- L'offerta si considera vincolante per l'offerente ed irrevocabile dalla sua presentazione fino al 90° giorno successivo all'aggiudicazione: L'aggiudicatario si impegna a presentare i documenti che gli saranno richiesti al fine della stipula del contratto e a sottoscrivere lo stesso in modo tempestivo, nei termini che saranno stabiliti dall'Amministrazione comunale.
- Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato in unica soluzione presso la Tesoreria comunale – Banca Popolare di Sondrio, filiale di Rovereto – coordinate bancarie IBAN IT 84 O 05696 20800 000011000X17, nel termine che verrà fissato dall'Amministrazione comunale con apposita comunicazione e comunque prima della stipula dell'atto di compravendita.
- In caso di inadempienza dell'aggiudicatario per quanto riguarda il pagamento del prezzo, la mancata produzione dei documenti o delle certificazioni richieste all'aggiudicazione, l'Amministrazione potrà incamerare la cauzione e procedere ad aggiudicare la vendita ad altro partecipante alla gara che abbia offerto il prezzo più conveniente.
- Il bene immobile in oggetto viene alienato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto e con le destinazioni in cui si trova, con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive, oneri, canoni e vincoli imposti dalle vigenti leggi.
- Ogni e qualsiasi regolarizzazione o aggiornamento di tipo tavolare, catastale, o relativo ad eventuali discordanze tra stato reale e catastale sarà a carico dell'aggiudicatario.
- Il contratto di compravendita sarà rogato dal Segretario comunale entro 90 giorni dall'aggiudicazione.
- Saranno a carico dell'acquirente le spese di pubblicazione dell'avviso d'asta sul quotidiano locale, del rogito, l'imposta di registro, le relative volture e trascrizioni ed ogni altra spesa inherente e conseguente la compravendita.

- Per quanto non previsto nel presente avviso si farà riferimento alle disposizioni di legge e regolamento in materia vigenti.
- Il presente avviso viene pubblicato all'Albo Pretorio on line del Comune di Isera, sul sito internet istituzionale www.comune.isera.tn.it e potrà essere ritirato in copia presso l'ufficio segreteria di questo Comune nell'orario di apertura al pubblico;
- Ai sensi del regolamento (UE) 2016/679 e della L. 675/1996 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.

IL SINDACO
arch. Graziano Luzzi

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (artt. 3 bis e 71 D.Lgs.82/05). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D.Lgs.39/1993).