

COMUNE DI ISERA
PROVINCIA DI TRENTO

Prot. n. 4001/4.9

Isera, 29 giugno 2022

AVVISO D'ASTA PUBBLICA
SCADENZA 01 SETTEMBRE 2022 ORE 12.00

In esecuzione della deliberazione giuntale n. 73 dd. 16 maggio 2022, divenuta esecutiva in data 09 giugno 2022 ai sensi di legge, è indetta un'asta pubblica per la vendita dell'immobile comunale identificato dalla p.ed. 214 e dalle pp.ff. 842/2 e 1183/2 C.C. Patone, situate in località Case Sparse di Bordale.

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, ristorante ed annessa attività didattico-educativa, 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, categoria A/11 classe 1 – Rifugio, consistenza 23 vani, superficie 594 mq – rendita Euro 641,44.-
- p.f. 1183/2 – coltivata a bosco classe 5 – superficie 2093 mq – reddito dominicale Euro 0,86, reddito agrario Euro 0,11.-
- 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.-

E' in corso la variazione catastale volta ad aggiornare la documentazione depositata all'Ufficio del Catasto di Rovereto per garantire la perfetta congruità con la situazione reale.

SITUAZIONE AL LIBRO FONDIARIO

Agli atti del Libro Fondiario di Rovereto la p.ed. 214 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 categ. A/11 classe 1, superficie 594 mq, rendita Euro 641,44-;
- 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 2093 mq – reddito dominicale Euro 0,86, reddito agrario Euro 0,11.-.

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 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 del 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, della L.P. 19.07.1990, n. 23 e s.m. e del relativo 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 Sindaco o da un suo delegato, avrà luogo **il giorno giovedì 01 settembre alle ore 14.00** in Isera, presso la sede municipale di Via Ravagni n. 8, in seduta aperta al pubblico, con l’assistenza del Segretario rogante.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla gara ciascun concorrente dovrà far pervenire al COMUNE DI ISERA – Via Ravagni n. 8 – 38060 ISERA (TN), **entro le ore 12.00 del giorno giovedì 01 settembre 2022**, 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 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 12.00 del giorno giovedì 01 settembre 2022.

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 Vice 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 del Comune di Isera, agli Albi delle Frazioni, sul sito internet www.comune.isera.tn.it e, per estratto, su un quotidiano locale e potrà essere ritirato in copia presso l’Ufficio Tecnico o l’Ufficio Segreteria di

questo Comune nell'orario di apertura al pubblico dietro fissazione di apposito appuntamento

- 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).

Allegato a)

Marca da
bollo da
€ 16,00

DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DELLA P.ED. 214 E DELLE PP.FF. 842/2 e 1183/2 C.C. PATONE, SITUATE IN LOCALITÀ CASE SPARSE BORDALA (*per persone fisiche*)

La/il sottoscritta/o _____, nata/o a _____
Il _____, residente in _____, C.A.P. _____
codice fiscale _____

CHIEDE

di partecipare all'asta pubblica indetta con avviso affisso all'Albo Pretorio il 01 luglio 2022 n. 4001/4.9 di Prot. per l'alienazione degli immobili di proprietà del Comune dei Isera, identificati dalla p.ed. 214 e dalle pp.ff. 842/2 e 1183/2 C.C. Patone, situate in località Case Sparse di Bordala.

Dichiara di aver preso conoscenza delle caratteristiche dei beni, della loro consistenza, nonché della situazione giuridica, urbanistica e condominiale e di accettare le prescrizioni riportate nel bando di gara.

Nello stesso plico, unitamente alla domanda di partecipazione, ma in busta chiusa (con ceralacca o altro metodo idoneo) e separata, presenta l'offerta economica per la partecipazione all'asta pubblica relativa all'ex Rifugio "Amici di Bordala" sito in località Case Sparse, Bordala - p.ed. 214 e pp.ff. 842/2 e 1183/2 C.C. Patone.

Ai fini della presente proposta elegge il seguente domicilio:

Via _____ città _____ provincia _____

Telefono _____

Dichiara, inoltre, ai sensi del testo unico in materia di documentazione amministrativa D.P.R. 28.12.2000, n. 445 sotto la propria responsabilità e consci delle disposizioni dell'art. 76 del citato D.P.R. e dell'art. 495 del Codice Penale, in caso di dichiarazioni non veritieri:

- di essere di stato civile _____;
- di essere coniugato/a con _____, nato/a a _____ il _____ codice fiscale _____, in _____ regime di _____ (indicare se comunione o separazione dei beni);
- di avere la piena capacità legale, di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che non sono in corso procedure per nessuno di tali stati;
- di non aver riportato condanne penali definitive che gli interdicono la possibilità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

Firma dell'offerente _____

Firma del coniuge (se in regime di comunione dei beni) _____

DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DELLA P.ED. 214 E DELLE PP.FF. 842/2 e 1183/2 C.C. PATONE, SITUATE IN LOCALITÀ CASE SPARSE BORDALA - (per persone giuridiche)

La/I sottoscritta/o _____, legale rappresentante dell'impresa/società/consorzio/cooperativa/altro ente (specificare _____) con sede in _____ C.A.P. _____ partita IVA/codice fiscale _____

c h i e d e

di partecipare all'asta pubblica indetta con avviso affisso all'Albo Pretorio il 01 luglio 2022 n. 4001/4.9 di Prot. per l'alienazione dell'immobile di proprietà del Comune dei Isera, identificato dalla p.ed. 214 e dalle pp.ff. 842/2 e 1183/2 C.C. Patone, site in località Case Sparse di Bordala.

Dichiara di aver preso conoscenza delle caratteristiche del bene, della sua consistenza, nonché della situazione giuridica, urbanistica e condominiale e di accettare le prescrizioni riportate nel bando di gara.

Nello stesso plico, unitamente alla domanda di partecipazione, ma in busta chiusa (con ceralacca o altro metodo idoneo) e separata, presenta l'offerta economica per la partecipazione all'asta pubblica relativa all'ex Rifugio "Amici di Bordala" sito in località Case Sparse, Bordala - p.ed. 214 e pp.ff. 842/2 e 1183/2 C.C. Patone.

Ai fini della seguente proposta elegge il seguente domicilio:

Via _____ città _____ provincia _____
Telefono _____

Dichiara inoltre ai sensi del testo unico in materia di documentazione amministrativa D.P.R. 28.12.2000, n. 445 sotto la propria responsabilità e consci delle disposizioni dell'art. 76 del citato D.P.R. e dell'art. 495 del Codice Penale, in caso di dichiarazioni non veritieri:

- che l'impresa/società/consorzio/ente/altro (specificare _____) è iscritta nel registro delle Imprese di _____ al n. _____;
- che la persona o le persone designate a rappresentare e ad impegnare legalmente l'impresa/società/consorzio/ente nella presentazione dell'offerta ed in tutti gli atti connessi, inerenti e conseguenti all'asta, in virtù di _____ è/sono (nome e cognome) _____, qualifica _____, nato/a a _____, residente in _____, via _____, codice fiscale/partita IVA _____
(nome e cognome) _____, qualifica _____, nato/a a _____, residente in _____, via _____, codice fiscale/partita IVA _____
- che l'impresa/società/consorzio/ente/altro (specificare _____) non si trova in stato di fallimento, liquidazione o situazioni equivalenti e che non sono pendenti domande di concordato né di amministrazione controllata.
- che l'impresa/società/consorzio/ente/altro (specificare _____) non ha riportato condanne penali che gli interdicono la possibilità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

Firma _____

Allegato b)

**Marca da
bollo da
€ 16,00**

OFFERTA PER L'ACQUISTO DELL' IMMOBILE COMUNALE IDENTIFICATO DALLA P.ED. 214 E DALLE PP.FF. 842/2 e 1183/2 C.C. PATONE, SITUATE IN LOCALITÀ CASE SPARSE BORDALA

Con riferimento all'avviso d'asta pubblicato in data 01 luglio 2022 n. 4001/4.9 di Prot., il/la sottoscritta/o _____, nato/a a _____, residente in _____ via _____, codice fiscale/partita IVA _____, in qualità di legale rappresentante della società/impresa/consorzio/ente/altro _____ (specificare _____) _____ (solo per le persone giuridiche), si impegna irrevocabilmente con la presente ad acquistare l'immobile identificato con la p.ed. 214 e le pp.ff. 842/2 e 1183/2 C.C. Patone, situate in località Case Sparse di Bordale - **base d'asta euro 120.000,00.-.**

L'offerta, comprensiva del prezzo a base d'asta e dell'aumento, è di:

Euro _____ (in lettere _____)

Il predetto prezzo sarà corrisposto secondo le modalità fissate nel bando d'asta.
La presente offerta sarà valida, efficace ed irrevocabile dalla data della sua presentazione fino al 90° giorno successivo all'aggiudicazione.

Per qualsiasi notificazione o comunicazione, elegge il seguente domicilio:

Firma dell'offerente

Firma del coniuge
(se in regime di comunione dei beni)
