



COMUNE DI BOVOLONE

Provincia di Verona

AVVISO D'ASTA PUBBLICA DI UN LOTTO DI TERRENO DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI BOVOLONE

Prot. n. 6532

Bovolone, lì 08/03/2023

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

A seguito della presentazione di una proposta irrevocabile di acquisto pervenuta ed acquisita il 23/02/2023 al prot. n. 5002 da parte di un soggetto di seguito denominato "*proponente*", il Comune di Bovolone – Settore Ufficio Tecnico Lavori Pubblici, procede alla vendita mediante asta pubblica di un lotto di terreno edificabile a natura residenziale di proprietà del Comune di Bovolone, ricadente all'interno del PUA "Dindo" identificato al catasto terreni al Fg. 37 mappale n. 1475 e rientrante nell'elenco di cui al Piano delle Alienazioni e/o valorizzazioni per gli anni 2023/2025, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 28/12/2022, esecutiva.

Il pubblico incanto si svolgerà secondo le procedure prescritte dalla Legge 24.12.1908, n. 783, dal R.D. 17.05.1909, n. 454, dal R.D. 24.05.1924, n. 827 oltre che secondo quanto previsto dal presente avviso.

In particolare l'asta verrà esperita per mezzo di offerte segrete in rialzo sul prezzo base indicato nel presente avviso d'asta, ai sensi dell'articolo 73, lett. C), dell'articolo 75, dell'articolo 76 e dell'articolo 77 del R.D. 24.05.1924, n. 827.

Il concorrente che avrà presentato l'offerta più alta sarà ammesso alla successiva fase di rilancio con il proponente, che si svolgerà con le modalità di cui all'art. 73 comma a) e art. 74 del R.D. 24.05.1924 n. 827 e s.m.i., oltre che da quanto disposto dal presente avviso.

Trovano, in ogni caso applicazione, i divieti speciali di comprare previsti dall'art. 1471 c.c..

Si richiamano:

- La deliberazione di Consiglio Comunale n. 68 del 28/12/2022, esecutiva;
- la determinazione n. 162/RG del 06/03/2023, esecutiva, di approvazione del presente Avviso d'Asta Pubblica;
- il Regolamento di alienazione degli immobili del patrimonio disponibile del Comune di Bovolone approvato con deliberazione di C.C. n. 44 del 28/09/2020, esecutiva;

RENDE NOTO

che il giorno 31/03/2023 dalle ore 09:00, avrà luogo presso la Sede Municipale in Bovolone, Piazza Scipioni n. 1, **un esperimento di Asta Pubblica** per la vendita - ad unico e definitivo incanto e con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo indicato nel presente avviso (artt. 73/c e 76 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827) del seguente immobile di proprietà del Comune di Bovolone, e precisamente:

LOTTO RESIDENZIALE RICADENTE ALL'INTERNO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA "DINDO"

Trattasi di un terreno di complessivi mq. 762 di proprietà, derivante da atto di "Cessioni di aree - fabbricati" in adempimento all'Accordo di Programma "P.U.A. DINDO" (Via Granatieri di Sardegna), Rep. n. 13015 - Raccolta



COMUNE DI BOVOLONE

Provincia di Verona

9681, presso il Notaio Nicola Marino di Bovolone stipulato in data 20 febbraio 2020, con identificato al C.T. del Comune censuario di Bovolone distinto catastalmente al fg. 37 composto dal mappale 1475.

L'intero appezzamento risulta inserito nell'Accordo di Programma "PUA Dindo - progetto di riqualificazione urbanistica con realizzazione di viabilità, opere di urbanizzazione primaria, secondaria e di arredo urbano dell'area sita in Via San Pierin con cambio di utilizzo della z.t.o. residenziale da verde privato vincolato f8 a residenziale pubblico/privato di espansione C2 a bassa densità edilizia" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 27/11/2014, a norma dell'art. 7 della L.R. 11/2004.

L'appezzamento, di forma regolare, risulta ricadente in Zona Territoriale Omogenea "C - Spazi a prevalente destinazione residenziale interessati da PUA di espansione" PUA 50 con I.f. di mc/mq 1,29 edificabile a mezzo del sopraccitato Accordo di Programma. Nelle planimetrie di progetto allegate alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 76 del 27/11/2014, il lotto risulta denominato Ss1

Si fa presente inoltre che, come si evince dalla cartografia del P.A.T. del Comune approvato, il terreno di cui trattasi è così classificato:

	PAT				PI
	Tavola 1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale	Tavola 2 Carta delle Invarianti	Tavola 3 Carta delle Fragilità	Tavola 4 Trasformabilità	
Foglio 37 Mappale n. 1475	Ferrovia (linea F.S. Verona- Nogara- Bologna) / Fascia di rispetto	-	Aree idonee a condizione: e) falda che interferisce con le fondazioni e livelli litologici con caratteristiche geotecniche mediocri (limi)	Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale	PUA 50

Si allega planimetria catastale e di individuazione del lotto.

ART. 1 - CONDIZIONI DI VENDITA

Il bene oggetto di alienazione sarà posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come è posseduto dal Comune di Bovolone, con tutte le servitù attive e passive, tanto apparenti quanto non apparenti, e con tutti i pesi che vi fossero inerenti.

Il Comune di Bovolone garantisce la proprietà del bene oggetto di alienazione, la legittima provenienza e la libertà dello stesso da ipoteche, privilegi e trascrizioni pregiudizievoli.

Gli oneri tecnici e catastali relativi a eventuali regolarizzazioni sono posti a carico dell'acquirente.

Il Comune di Bovolone dichiara sin d'ora che non acconsente ad alcuna forma di mediazione e/o intermediazione con i concorrenti interessati a partecipare alla gara e che, pertanto, alcun compenso a tale titolo sarà corrisposto in sede di stipulazione del contratto di compravendita, all'esito della aggiudicazione.

Ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 633/72 alla vendita dell'immobile non si applica l'Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.), in quanto trattasi di attività istituzionale dell'Ente relativa alla gestione del proprio patrimonio.

ART. 2- DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

All'asta pubblica può partecipare chiunque vi abbia interesse e risulti in possesso della piena capacità di agire.



COMUNE DI BOVOLONE

Provincia di Verona

Ai sensi del divieto speciale di comprare di cui all'art. 1471, comma 1, n. 1), C. C., non possono essere compratori, né direttamente né per interposta persona, gli amministratori del Comune di Bovolone, come individuati dall'art. 77, comma 2, D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e ss.mm.ii..

La partecipazione all'asta pubblica comporta il rispetto, A PENA DI ESCLUSIONE, delle modalità di seguito descritte.

Per la presentazione delle offerte, gli offerenti devono produrre, relativamente al lotto di cui trattasi, un unico plico contenente due buste distinte e numerate e precisamente:

- **busta n. 1 documentazione amministrativa**
- **busta n. 2 offerta economica.**

Il plico dovrà pervenire entro e non oltre le **ore 12:00 del giorno 28/03/2023** presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Bovolone - Piazza Scipioni, 1 - 37051 BOVOLONE (VR), tramite servizio postale a mezzo raccomandata, oppure tramite servizi privati di recapito postale, ovvero direttamente a mano. Qualora il concorrente opti per il servizio postale, il recapito del plico entro il termine suddetto è ad esclusivo rischio del mittente. Farà fede esclusivamente il timbro di ricezione dell'Ufficio Protocollo e non saranno ammesse alla procedura le offerte pervenute fuori termine. Non saranno, quindi, in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche indipendentemente dalla volontà del concorrente. Tali plichi non verranno aperti, verranno considerati come non consegnati ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all'asta.

All'esterno della busta dovrà essere indicato la dicitura: "**Lotto residenziale ricadente all'interno dell'accordo di programma "DINDO"**"

A) – Nella busta n. 1 (documentazione amministrativa) dovrà essere prodotta la seguente documentazione:

- **A1) Domanda di partecipazione**, da compilare secondo lo schema *allegato 1*, datata e sottoscritta, corredata da fotocopia di documento d'identità valido del sottoscrittore ancorché non autenticata.
- **A2) - Cauzione pari al 10% dell'importo a base d'asta e quindi dell'importo di € 6.000,00**, costituita mediante bonifico bancario presso la Tesoreria comunale - Banca Intesa Sanpaolo - AGENZIA DI SALIZZOLE - 75, Via Degli Scaligeri - 37056 Salizzole – IBAN n. IT08S0306912117100000046469 . La causale da indicare è: "*Deposito cauzionale asta pubblica per la vendita del lotto PUA DINDO* -". La cauzione può essere costituita, in alternativa, anche mediante assegno circolare non trasferibile emesso da Istituto di Credito all'ordine della Tesoreria comunale – Banca Intesa Sanpaolo - AGENZIA DI SALIZZOLE - 75, Via Degli Scaligeri - 37056 Salizzole.

La cauzione prodotta dall'aggiudicatario sarà incassata a titolo d'acconto sul prezzo offerto e a garanzia della stipula dell'atto.

La cauzione sarà incamerata dal Comune se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula. In caso di mancata aggiudicazione la cauzione versata, non fruttifera d'interessi, verrà svincolata e restituita ai concorrenti non aggiudicatari.

Fermo restando che la mancata presentazione della busta contenente tutta la documentazione di cui sopra comporta l'esclusione dalla partecipazione alla gara, il Comune di Bovolone, in caso di irregolarità formali delle dichiarazioni, non compromettenti la "par condicio" fra i soggetti concorrenti e nell'interesse dell'Amministrazione stessa, potrà invitare i concorrenti, a mezzo di opportuna comunicazione scritta, anche solo a mezzo pec o raccomandata a completare o a fornire i chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati, documenti e dichiarazioni presentati.

B) - La busta n. 2 (offerta economica), debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà contenere **unicamente** l'offerta economica in bollo, debitamente sottoscritta e redatta secondo lo schema allegato, con l'indicazione in cifre ed in lettere del prezzo che si intende offrire per l'aggiudicazione a proprio favore del bene, che dovrà essere superiore all'importo a base d'asta così come sopra stabilito.

L'offerta minima in aumento, a pena d'esclusione, è stabilita in € 500,00= (euro cinquecento/00) rispetto al



COMUNE DI BOVOLONE

Provincia di Verona

prezzo indicato nel presente avviso d'asta.

Non sono ammesse offerte economiche condizionate, ovvero espresse in modo indeterminato, ovvero con riferimento ad offerte economiche presentate per altri immobili. Non saranno accettate offerte pari o inferiori all'importo a base d'asta. L'offerta dovrà essere espressa in cifre ed in lettere; in caso di discordanza prevarrà l'importo più vantaggioso per l'Ente.

È ammessa una sola offerta per partecipante. In caso di presentazione di più offerte da parte del medesimo offerente verrà considerata l'ultima inviata (farà fede il timbro apposto sul plico).

Non sono ammesse offerte per persona da nominare, né offerte condizionate.

Nell'ipotesi di offerte da parte di procuratore dovrà essere prodotto regolare ed autentico atto di procura speciale secondo le modalità di cui all'art. 81 del R.D. n. 827/1924.

Per facilitare la presentazione dell'offerta, i concorrenti potranno avvalersi del modello *allegato 2* al presente avviso che dovrà, **a pena di esclusione**, essere compilato in ogni sua parte e debitamente sottoscritto. Tale modello viene reso disponibile unitamente alla pubblicazione dell'avviso d'asta.

L'offerta presentata ha natura di proposta irrevocabile. La stessa è vincolante per l'offerente **per centottanta giorni**.

ART. 3 - SVOLGIMENTO DELL'ASTA

Valore a base d'asta

Il prezzo assunto a base d'asta è fissato in **Euro 60.000,00**, tasse ed oneri di compravendita esclusi, pari all'offerta pervenuta da parte del proponente e ritenuta congrua con parere di congruità del 27/02/2023 del Responsabile del Settore LL.PP. e Patrimonio, agli atti della presente procedura di asta pubblica.

Cauzioni e garanzie richieste

I concorrenti dovranno, **a pena di esclusione dalla gara**, effettuare preventivamente, a titolo di cauzione, un deposito infruttifero, pari al 10% dell'importo a base d'asta e quindi ammontante ad **Euro 6.000,00** (somma determinata anche a copertura di eventuali rilanci).

Tale deposito dovrà essere eseguito con le modalità sopra indicate al precedente art. 2.

La presentazione di cauzione, fideiussione o polizza di importo inferiore a quello richiesto, o non aventi le caratteristiche richieste, **sarà causa di esclusione dalla gara**.

La cauzione o la fideiussione/polizza saranno restituite ai soggetti offerenti **non aggiudicatari** d'ufficio, entro trenta giorni dall'effettuazione dell'asta pubblica.

Al soggetto offerente risultato aggiudicatario la cauzione sarà incassata a titolo di acconto.

Procedura di Aggiudicazione

L'asta si terrà in seduta pubblica nelle forme di legge e **si svolgerà come indicato anche nelle premesse in data 31/03/2023 dalle ore 09:00** presso la Sala Civica del Comune di Bovolone.

La Commissione preposta all'espletamento della procedura, che sarà nominata con determinazione del Responsabile procederà, dapprima, a verificare il corretto inoltro dei plichi ed ad aprire la busta contenente la documentazione amministrativa, verificando la presenza di tutta la documentazione richiesta e la correttezza formale della stessa, escludendo, in caso negativo, dalla procedura i concorrenti risultati non in regola e/o richiedendo se del caso e secondo quanto previsto al precedente art. 2) lett. a) di completare o fornire chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati, documenti e dichiarazioni presentati, in caso di irregolarità formali delle dichiarazioni, non compromettenti la "par condicio" fra i soggetti concorrenti e nell'interesse



COMUNE DI BOVOLONE

Provincia di Verona

dell'Amministrazione stessa.

Successivamente ammetterà i concorrenti risultati in regola con la documentazione amministrativa, alla fase successiva, consistente nella **apertura della busta contenente l'offerta economica**, dandone, previa apertura della stessa, lettura.

Il concorrente che avrà presentato l'offerta valida più elevata, che dovrà essere in aumento sul prezzo fissato a base d'asta, sarà ammesso alla successiva fase di rilancio con il proponente.

Nel caso di parità di offerte:

- a. qualora alla seduta pubblica siano presenti i soggetti che hanno offerto lo stesso miglior prezzo, gli stessi saranno invitati a presentare immediatamente una nuova offerta in aumento, compilando uno stampato fornito dall'Amministrazione comunale da inserirsi in una busta parimenti fornita dall'Ente stesso, che dovrà essere restituita debitamente chiusa. Gli interessati dovranno presentare le eventuali nuove offerte entro trenta minuti dalla consegna degli stampati;
- b. Qualora in sede di seduta pubblica manchi anche uno solo tra i soggetti che hanno effettuato la stessa migliore offerta, a tutti i predetti soggetti verrà richiesto, a mezzo pec o a mezzo raccomandata A.R. o altre forme scelte dall'Amministrazione comunale, di presentare una nuova e superiore offerta entro il termine, comunque non superiore a 10 giorni consecutivi, fissato dall'Ente proprietario;
- c. Nel caso non pervenga alcuna offerta migliorativa, nella seduta pubblica fissata per l'apertura delle nuove offerte, si procederà al sorteggio tra i soggetti che avevano offerto il miglior prezzo;
- d. Nel caso in cui nella nuova seduta si verifichi una nuova parità di offerte si procederà di nuovo con le procedure stabilite nei precedenti paragrafi.

Una volta individuato il migliore offerente all'asta, saranno disposte forme di rilancio successivo, prima da parte del proponente e quindi del miglior offerente, ai sensi dell'art. 73 comma a) e 74 del R.D. 23.5.1924 n. 827 e successive integrazioni e modificazioni.

I rilanci non potranno essere inferiori ad euro 500,00.

Il tempo di estinzione della candela vergine sarà sostituito da un tempo orario di 5 giorni naturali, che verrà indicato in apposita nota che sarà inviata al proponente e al miglior offerente. Scaduto il termine senza che intervenga alcun rilancio, la commissione aggiudicherà provvisoriamente il bene al soggetto (proponente originario o miglior offerente) che avrà presentato il prezzo più elevato.

L'aggiudicazione provvisoria viene comunicata al soggetto interessato entro 15 (quindici) giorni dall'esecutività del provvedimento.

All'esito delle verifiche sui dati relativi all'autocertificazione presentata, sarà adottata la determinazione di aggiudicazione definitiva.

Entro **sessanta** giorni lavorativi dalla comunicazione della determinazione, l'aggiudicatario dovrà procedere al versamento dell'importo a saldo, pena la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della caparra versata.

La caparra sarà incamerata dall'Ente proprietario qualora l'aggiudicatario si rifiuti di stipulare l'atto o non esegua, nei termini previsti dall'Avviso, gli adempimenti a suo carico a seguito dell'aggiudicazione.

Qualora invece il pubblico incanto sia andato deserto il Comune di Bovolone potrà alienare il bene al soggetto che ha presentato la proposta irrevocabile d'acquisto.

Il verbale della seduta pubblica che individua la migliore offerta sarà vincolante per l'aggiudicatario, come anche la determinazione di presa d'atto di asta deserta per il proponente.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non proceda al versamento del saldo, sarà dichiarato rinunciario e il bene sarà



COMUNE DI BOVOLONE

Provincia di Verona

aggiudicato in via provvisoria (in attesa delle verifiche) all'eventuale soggetto che avrà presentato la seconda migliore offerta.

Pagamenti e penalità

Il pagamento del prezzo di aggiudicazione, a favore del Comune di Bovolone, dovrà essere effettuato per intero, detratto quanto versato dall'acquirente a titolo di cauzione.

Il versamento dell'importo dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario a favore del "Comune di Bovolone" presso la Tesoreria comunale - Banca Intesa Sanpaolo - AGENZIA DI SALIZZOLE - 75, Via Degli Scaligeri - 37056 Salizzole - IBAN n. IT08S0306912117100000046469 indicando nella causale: **"Incanto pubblico per la vendita del lotto edificabile all'interno del PUA Dindo"**. In difetto del pagamento del prezzo o del versamento delle spese come sopra specificate ovvero della stipulazione del contratto entro il termine previsto, non si darà luogo alla sottoscrizione del formale contratto di compravendita e l'aggiudicazione si intenderà come non avvenuta, trattenendo il deposito cauzionale a titolo di penalità salvo i maggiori danni.

ART. 4 - STIPULA CONTRATTO DI VENDITA

1) Il contratto verrà rogato a ministero di notaio a scelta di Parte Promissaria Acquirente con spese tutte a suo carico.

La stipula del contratto avverrà indicativamente entro 120 giorni dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, previa verifica di tutti i requisiti autocertificati in sede di gara, ivi inclusa la correttezza del versamento della cauzione provvisoria per il suo incameramento alla Tesoreria Comunale. La Parte Promissaria Acquirente si impegna altresì a comunicare al Comune, almeno venti giorni prima, la data stabilita per l'atto notarile avendo cura di aver già presentato al Comune di Bovolone la ricevuta di avvenuto pagamento dell'intero prezzo di cessione, decurtato della somma corrispondente al deposito cauzionale nei termini sopra indicati e che si ribadiscono essere entro **sessanta** giorni lavorativi dalla comunicazione della determinazione.

Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto e colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo s'intenderà decaduto dall'aggiudicazione.

Il Comune di Bovolone avrà il diritto d'incamerare la cauzione nonché il diritto al risarcimento del danno, che viene quantificato, per patto espresso tra le parti, nella somma irriducibile pari alla differenza tra il prezzo offerto dall'aggiudicatario decaduto ed il prezzo offerto dal nuovo aggiudicatario.

Il nuovo aggiudicatario dovrà, nei 30 giorni successivi alla comunicazione dell'avvenuta nuova aggiudicazione, stipulare il contratto di compravendita alle condizioni sopra indicate. In mancanza di quanto sopra, il nuovo aggiudicatario sarà automaticamente dichiarato decaduto dall'aggiudicazione dell'immobile e sarà seguita la stessa procedura di cui sopra, con tutti i soggetti collocati in graduatoria nelle posizioni immediatamente successive.

L'amministrazione si riserva la facoltà di revocare, in ogni momento, il presente avviso e la procedura di alienazione, fino al momento della conclusione del contratto di compravendita.

ART. 5 - PRELAZIONE

Sul bene oggetto di alienazione non sussiste diritto di prelazione.

ART. 6 - PUBBLICAZIONE

L'avviso d'asta, con i relativi allegati, sono scaricabili alla sezione Gare e Appalti raggiungibile dal sito ufficiale del Comune di Bovolone: <http://www.comune.bovolone.vr.it>



COMUNE DI BOVOLONE

Provincia di Verona

ART. 7- FORO COMPETENTE

Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere in relazione all'interpretazione, esecuzione, validità, efficacia e risoluzione dell'avviso di gara mediante asta pubblica qui disciplinato, si farà riferimento al Foro di Verona.

ART. 8 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E TITOLARE DEL TRATTAMENTO DEI DATI

Ai sensi dell'art. 13 del Codice in materia di protezione dei dati personali e dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27.04.2016 (in seguito GDPR) si informa che i dati comunicati saranno trattati per finalità e modalità relative al/i procedimento/i amministrativo/i per il/i quale/i vengono comunicati.

Modalità del trattamento dati

Il trattamento dei dati acquisiti sarà effettuato con l'ausilio di strumenti, anche elettronici, idonei a garantirne la sicurezza e la riservatezza secondo le modalità previste dalle leggi e dai regolamenti vigenti. Il Titolare adotta misure tecniche e organizzative adeguate a garantire un livello di sicurezza idoneo rispetto alla tipologia di dati trattati.

Titolare del Trattamento

Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Bovolone – Piazza Scipioni, n. 1 – 37051 Bovolone (VR)

Il Responsabile Unico del Procedimento è l'Arch. Giulia Rossato Responsabile P.O. n. 4 del Comune di Bovolone.

La documentazione per la partecipazione ed ulteriori informazioni possono essere assunte presso l'Ufficio tecnico comunale negli orari di apertura al pubblico previo appuntamento da fissare telefonicamente al n. 045-6995211

Il presente bando è integralmente pubblicato all'Albo Pretorio comunale on line e nel sito istituzionale dell'Ente.

Per gli effetti del combinato disposto degli artt. 13 e 18 del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196, si precisa che i dati richiesti sono raccolti per le finalità inerenti la procedura di gara, potranno essere oggetto di comunicazione a soggetti aventi titolo, per gli adempimenti di legge afferenti la predetta procedura, e saranno trattati mediante strumenti anche informatici.

IL RESPONSABILE DELLA P.O. N. 4
LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO
f.to Arch. Giulia Rossato