



UNIONE COSER BASSA VERCELLESE

CARESANA – COSTANZANA – MOTTA D'E' CONTI – PERTENGO – PEZZANA – STROPPIANA

Provincia di Vercelli

AVVISO PUBBLICO .

OGGETTO:

AVVISO DI GARA A MEZZO DI ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE COSTITUITO DALLA SEDE DELL'UFFICIO TECNICO UNIONALE E DAL TERRENO CUI AFFERISCE, SITI NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI STROPPIANA, DI PROPRIETA' DELL'UNIONE COSER BASSA VERCELLESE.

IL SEGRETARIO UNIONALE

VISTO E RICHIAMATO il decreto commissariale n. 4 del 08/022023, ad oggetto "Stato di fatto del complesso immobiliare costituito dalla sede dell'ufficio Tecnico Unionale e dal terreno cui afferisce. Valutazioni preliminari circa l'alienazione a seguito di procedura di evidenza pubblica. Atto di indirizzo e contestuali provvedimenti.”;

SI RENDE NOTO

Che è indetto il procedimento per l'alienazione del complesso immobiliare costituito dalla sede dell'ufficio Tecnico unionale, comprensiva di aree e del relativo fabbricato, situata sul territorio del Comune di Stroppiana e di proprietà dell'Unione COSER Bassa Vercellese, mediante asta pubblica. Il complesso oggetto di alienazione risulta essere così accatastato presso il NCEU ed il NCT di Stroppiana :

- foglio 12, mappale 156, sub. 3, Via Case Sparse verso Caresana, P.T., Cat. D/1 – RCL € 1.880,41 ;
- foglio 12, mappale 156, sub. 4, Via Case Sparse verso Caresana, P.T., Cat. A/4, classe 1 – consistenza 4 vani, RCL € 107,42 ;

Ai sensi dello strumento urbanistico vigente (v., NTA Piano Regolatore Generale Unionale), la tipologia dei beni oggetto dell'alienazione, dal punto di vista del classamento, è **A4** per gli uffici e **D1** per il magazzino.

Procedura di gara e criteri di aggiudicazione

L'alienazione dell'area industriale unionale avverrà tramite pubblico incanto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 73, lett. c), R.D. 827/1924 (*Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato*), che prevede la presentazione di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo di base indicato nell'avviso di gara.

Esclusione delle offerte

Non saranno prese in considerazione offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.

Criteri di ammissione dell'offerta

Sono ammesse solo offerte di **valore superiore** al valore posto a base d'asta.

Criteri di aggiudicazione

L'aggiudicazione verrà fatta a favore del concorrente che ha presentato l'offerta più vantaggiosa ed il cui **prezzo sia superiore** a quello posto a base d'asta. Il prezzo deve essere indicato in cifre ed in lettere. In caso di discordanza tra il valore espresso in lettere ed il valore espresso in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Unione COSER Bassa Vercellese. L'aggiudicazione verrà effettuata anche in caso di presentazione di una sola offerta valida, ai sensi e per gli effetti dell'art. 65, punto 10, R.D. 827/1924.

Parità delle offerte

In caso di parità delle offerte, tra due o più concorrenti, si procederà ai sensi dell'art. 77, R.D. 827/1924, con la richiesta di presentazione di una nuova offerta da parte dei soli soggetti che avevano presentato offerte identiche nella medesima adunanza. L'aggiudicazione avverrà in esito di questa seconda richiesta di presentazione di offerta. Se gli offerenti non sono presenti o non vogliono formulare una nuova offerta, l'aggiudicazione avverrà tramite estrazione a sorte.

Stato del bene e condizioni di trasferimento

L'area sede dell'Ufficio Tecnico Unionale sarà trasferita in proprietà all'aggiudicatario, nello stato di fatto e di diritto in cui trova, a corpo, con i relativi pesi ed oneri, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti che non apparenti. Lo stato dell'area sarà quello risultante alla data di consegna della medesima, senza che possano essere avanzate eccezioni o riserve da parte dell'acquirente. L'individuazione e la consistenza del bene sono indicate nella perizia di stima, redatta a cura di professionista qualificato su incarico dell'Amministrazione Liquidatrice.

Sopralluogo

Il sopralluogo per la presa visione dell'area va preventivamente concordata telefonicamente con l'Amministrazione Liquidatrice (0161-787004), il Servizio Tecnico Unionale (0161-246723) o con gli uffici del Comune di Stroppiana (0161- 77112).

Conseguenze dell'interruzione della procedura

Qualora l'Amministrazione Liquidatrice interrompa o annulli la gara, ovvero non proceda alla stipulazione del contratto, rimane in diritto del singolo concorrente la sola restituzione della cauzione.

Riserva

L'Amministrazione Liquidatrice di riserva di non assegnare il bene per sopravvenuti motivi di interesse pubblico.

Base d'asta

A seguito di idonea perizia redatta da professionista qualificato, ed acquisita a protocollo al n. 234 del 08.02.2023, la base d'asta è determinata sulla base dei seguenti parametri :

- le Linee guida dell'Agenzia del Territorio riportate nel « *Manuale della Banca Dati dell'osservatorio del mercato immobiliare* » ;
- i dati riscontrati nelle vendite analoghe effettuate nei Comuni limitrofi ;
- lo stato di manutenzione in cui versa il bene allo stato attuale ;
- le tabelle contenute nel listino immobiliare n. 21 della CCIAA Biella e Vercelli – anno 2021 ;

Quanto ciò premesso, vengono individuati i prezzi di riferimento pari a :

- da € **310,00** ad € **650,00** al mq per **unità residenziali abitabili in buono stato** ;
- da € **80,00** ad € **130,00** al mq per i **capannoni o magazzini vecchi** ;

Ritenuto di dovere utilizzare come parametro un valore che non risulti essere troppo ridotto e nemmeno eccessivamente elevato, per motivi di congruità e razionalità, si ritiene opportuno individuare i valori di :

160,00 € / mq per gli stabili destinati ad uffici (v. perizia, pag. 7 – paragrafo 8.1)

240,00 € / mq per gli stabili destinati a magazzini (v. perizia, pag. 7 – paragrafo 8.1)

Dal che è possibile estrapolare i seguenti prezzi di vendita :

A) 160,00 € / mq x 400 = € **64.000,00** per gli stabili destinati ad uffici ;

B) 240,00 € / mq x 100 = € **24.000,00** per gli stabili destinati a magazzini ;

così per una base d'asta complessiva (A + B) pari ad € **88.000,00** (diconsi **ottantottomila** euro / 00). Quanto ciò premesso, alla luce del processo valutativo testè descritto, è possibile indicare il **più probabile valore di mercato** dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in € **85.000,00** (diconsi **ottantacinquemila** euro / 00).;

Limiti apponibili in sede di procedura

L'Amministrazione Liquidatrice può, a suo insindacabile giudizio, prefissare il limite di aumento che le offerte non devono oltrepassare. Il limite viene indicato in una apposita scheda, appositamente sigillata e depositata, e da aprirsi solo dopo l'apertura delle offerte. Le offerte che avranno superato detto limite saranno eliminate dalla gara.

Deposito cauzionale

Per partecipare all'asta è richiesto un deposito cauzionale pari al **10%** (dieci per cento) del prezzo posto a base d'asta. Il deposito dovrà essere effettuato presso la tesoreria unionale alle seguenti coordinate bancarie :

- Banca : Cassa di Risparmio di Asti
- Codice IBAN : **IT42 D 06085 10316 0000 0099 5074**
- Causale : cauzione asta alienazione sede Ufficio Tecnico Unionale

Il deposito fatto dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta ha natura di caparra confirmatoria ai sensi e per gli effetti dell'art. 1385 c.c., e sarà considerato in acconto sul prezzo di aggiudicazione all'atto della stipula del contratto.

Ritenzione e restituzione del deposito cauzionale

Il deposito cauzionale sarà ritenuto dall'Amministrazione Liquidatrice nel caso in cui l'aggiudicatario dovesse essere dichiarato decaduto per inadempimento rispetto al presente bando di gara. I depositi effettuati dai soggetti che non risultano essere aggiudicatari in esito della procedura, verranno restituiti ai diretti interessati da parte della Tesoreria Comunale.

Offerta e documentazione

Le offerte dovranno pervenire, pena esclusione, entro e non oltre le ore **12,00** (dodici) del giorno **13 marzo p.v.**, all'ufficio protocollo dell'Unione COSER Bassa Vercellese, in Via Fratelli Binelli, 30, in Caresana, e potranno essere :

- consegnate a mano ;
- inviate per posta elettronica certificata all'indirizzo protocollo@pec.cosernet.it
- inviate con raccomandata con A/R ;

La documentazione inviata tramite PEC dovrà essere sottoscritta digitalmente con idoneo dispositivo di firma. Nel caso di invio tramite plico raccomandato, lo stesso deve :

- recare all'esterno, in caratteri chiari e leggibili, il nominativo e la residenza del concorrente ;
- essere chiuso e controfirmato dall'offerente su ambo i lembi di chiusura ;
- recare all'esterno l'indicazione « *Contiene offerta per l'asta pubblica finalizzata alla cessione della sede dell'Ufficio Tecnico Unionale* » ;

In relazione allo spirare del termine finale, per la documentazione inviata tramite plico raccomandato **NON farà fede** la data del timbro postale, tenendosi unicamente conto di quanto pervenuto a protocollo entro le ore 12,00 del giorno **13 marzo p.v.** L'Amministrazione Liquidatrice non risponderà per le comunicazioni che dovessero andare disperse per cause di forza maggiore o, comunque, per motivi non imputabili all'amministrazione medesima. Si precisa che, per oggettive ragioni di carattere tecnico, nonché per motivi di stretto diritto, la procedura *de qua* **non si svolgerà** sul MEPA, in quanto il predetto portale non è strutturato per l'esecuzione di operazioni del genere. Conseguentemente, le offerte non potranno pervenire tramite MEPA, ma dovranno pervenire unicamente con una delle modalità sopra indicate.

Apertura delle offerte

Le offerte pervenute entro il termine utile, verranno aperte in data **15 marzo p.v.**, a partire dalle ore 15,00 (quindici) presso la sede dell'Unione COSER Bassa Vercellese, in Via Fratelli Binelli, 30 – 13010 Caresana (VC). L'Amministrazione Liquidatrice si riserva a suo insindacabile giudizio di posticipare l'orario di apertura delle offerte per motivi organizzativi o per cause di forza maggiore.

Documentazione amministrativa e offerta economica

La richiesta di aggiudicazione deve contenere due buste, denominate rispettivamente « busta A » e « busta B ». La **busta A** deve contenere la domanda di partecipazione (redatta secondo lo schema di cui all'allegato 1), in bollo di valore corrente, scaricabile dal sito web dell'Unione COSER Bassa Vercellese (www.unione-coser.it) o da richiedere presso gli uffici unionali di Via Fratelli Binelli, 30, con firma dell'offerente resa ai sensi del DPR 445/2000 (allegando copia di un documento di identità). Tale domanda dovrà indicare :

- di trovarsi nel libero godimento dei diritti civili ;
- che nei propri confronti non sono state pronunciate condanne con sentenze passate in giudicato che determinano l'incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi della vigente normativa ;
- che nei propri confronti non è stato emesso nessun provvedimento che comporta l'applicazione di una misura di prevenzione ;
- che nei propri confronti non sia sussistente lo stato di interdizione o di inabilitazione, e che a proprio carico non sono in corso le procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati ;

- di non essere in stato di fallimento, liquidazione o cessazione dell'attività, di amministrazione controllata o di amministrazione straordinaria ;
- di accettare l'area industriale unionale nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e di avere preso cognizione della stessa ;
- di autorizzare il trattamento dei dati personali ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e ss.mm.ii., per le finalità interenti al presente procedimento ;
- di accettare integralmente l'avviso di asta in oggetto e di tutte le condizioni in esso previste ;
- di essere consapevole che la vendita immobiliare è regolata dalle norme del codice civile e da tutta la nomativa *extra codicem* ad esso collegata;
- di avere prestato cauzione provvisoria dell'importo corrispondente al 10% della base d'asta , allegando idonea documentazione costituita da ricevuta quietanziata comprovante il versamento presso la tesoreria comunale;
- di essere consapevole che l'Amministrazione Liquidatrice si riserva di effettuare i controlli sulla veridicità di quanto dichiarato ;

La **busta B** deve contenere l'offerta economica redatta secondo lo schema di cui all'allegato 2, in bollo di valore corrente. Detta offerta, con indicazione della somma che si intende offrire, scritta in cifre ed in lettere, dovrà essere, a pena di esclusione, firmata dal concorrente ed essere inserita in apposita busta controfirmata dall'offerente sui lembi di chiusura, all'interno del plico contenente la restante documentazione. Nella busta contenente l'offerta, non devono essere inseriti altri documenti richiesti dal presente bando necessari per l'ammissione alla gara. Non sono cause di esclusione le mere irregolarità formali, qualora siano inidonee ad influire sulla conoscenza dello stato dei fatti da parte dell'Amministrazione Liquidatrice, e che comunque non possano fare insorgere dubbi sulla paternità, la veridicità e la consistenza dell'offerta. A fronte di irregolarità formali si inviterà l'offerente a regolarizzare la propria offerta, ai sensi e per gli effetti dell'art.6, L.241/90 e ss.mm.ii., sempre che la presentazione della nuova documentazione non turbi la *par condicio* tra i concorrenti e non determini una modificazione del contenuto della documentazione presentata. L'allegato 2 è scaricabile dal sito web istituzionale unionale, o richiedibile presso gli uffici unionali in orario di apertura al pubblico.

Pagamento del corrispettivo e condizioni contrattuali

La stipulazione del contratto di vendita avrà luogo entro 30 (trenta) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva. Scaduto tale termine è facoltà dell'Amministrazione Liquidatrice considerare l'aggiudicatario rinunciatario senza giustificato motivo, incamerando il relativo deposito cauzionale. In tal caso, l'Amministrazione Liquidatrice si riserva di procedere all'aggiudicazione a favore del secondo in graduatoria e, quindi, allo scorrimento della stessa nei confronti degli altri offerenti. All'atto della stipula del contratto dovrà essere versata la somma offerta, al netto della cauzione provvisoria già presentata. Tutte le spese e gli oneri contrattuali, tasse e imposte, ivi compresi gli oneri derivanti da registrazione, trascrizione e diritti di rogito del contratto discendente dalla presente procedura, saranno a carico dell'aggiudicatario. Per non pregiudicare i principi di efficacia, efficienza ed economicità dell'azione amministrativa, nonchè per non compromettere il regolare svolgimento della procedura di alienazione, l'atto di compravendita sarà redatto dall'Ufficiale Rogante dell'amministrazione intestata. L'aggiudicatario provvederà al pagamento del corrispettivo, in un'unica soluzione, con bonifico bancario.

Svolgimento della procedura e tutela della riservatezza

I dati forniti dagli offerenti saranno raccolti e trattati ai fini del procedimento di gara e della eventuale successiva stipula e gestione del contratto, ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e ss.mm.ii. Tali dati potranno essere, inoltre, comunicati agli offerenti che partecipano alla gara e ad ogni altro soggetto a ciò legittimato, ai sensi della L.241/90 e ss.mm.ii.

AL COMMISSARIO LIQUIDATORE
DELL'UNIONE COSER BASSA VERCELLESE
Via Fratelli Binelli, 30
13010 - Caresana (VC)

Oggetto : Richiesta per l'assegnazione in proprietà del complesso immobiliare costituito dalla sede dell'ufficio Tecnico Unionale e dal terreno a cui afferisce.

Il / la sottoscritto/a _____
nato/a a _____ il _____
residente in _____ via _____

CHIEDE

L'assegnazione in proprietà del complesso immobiliare costituito dalla sede dell'Ufficio Tecnico Unionale, comprensiva di terreni ed edifici, di cui ai sottostanti estremi catastali :

- foglio 12, mappale 156, sub. 3, Via Case Sparse verso Caresana, P.T., Cat. D/1 – RCL € 1.880,41 ;
- foglio 12, mappale 156, sub. 4, Via Case Sparse verso Caresana, P.T., Cat. A/4, classe 1 – consistenza 4 vani, RCL € 107,42 ;

A tal fine, consapevole del fatto che, in caso di dichiarazione falsa o mendace verranno applicate nei suoi riguardi, ai sensi dell'art. 76, DPR 445/2000, le sanzioni previste dal codice penale e dalle leggi speciali in materia di falsità di atti

DICHIARA

Ai sensi degli artt. 46 e 47, DPR 445/2000 :

1. di trovarsi nel libero godimento dei diritti civili ;
2. di non essere stato condannato con sentenza passata in giudicato per reati che determinano l'incapacità di contrattare con la P.A. ;
3. di non trovarsi in stato di interdizione o di inabilitazione e che a proprio carico non sono state iniziate le procedure per la dichiarazione di nesusno di tali stati ;
4. di non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione o cessazione dell'attività e che non esistono a proprio carico procedure di fallimento, di concordato preventivo, di amministrazione controllata o di amminisatrzione straordinaria ;
5. di accettare l'area industriale unionale nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e di avere preso cognizione della stessa ;
6. di autorizzare il trattamento dei dati personali ai sensi del D.Lgs.196/2003 e ss.mm.ii. , per le finalità inerenti il presente procedimento ;
7. di accettare integralmente l'avviso di asta di cui all'oggetto e tutte le condizioni ivi previste ;
8. di essere consapevole che la vendita immobiliare è regolata dal codice civile e da tutta la normativa collegata;
9. di avere presentato cauzione per un importo pari al 10% del prezzo posto a base d'asta, come risulta dall'allegata documentazione ;
10. di essere consapevole che l'Amministrazione Liquidatrice si riserva di effettuare i controlli su quanto dichiarato

Si allega copia non autenticata di un documento di identità in corso di validità.

Caresana, lì _____

Il dichiarante

AL COMMISSARIO LIQUIDATORE
DELL'UNIONE COSER BASSA VERCELLESE
Via Fratelli Binelli, 30
13010 - Caresana (VC)

Oggetto : Richiesta per l'assegnazione in proprietà del complesso immobiliare costituito dalla sede dell'ufficio Tecnico Unionale e dal terreno a cui afferisce.

Il / la sottoscritto/a _____
nato/a a _____ il _____
residente in _____ via _____
C.F. _____ in nome ed in conto proprio

OFFRE

Per l'assegnazione in proprietà del complesso immobiliare costituito dalla sede dell'Ufficio Tecnico Unionale, comprensiva di terreni ed edifici, di cui ai sottostanti estremi catastali :

- foglio 12, mappale 156, sub. 3, Via Case Sparse verso Caresana, P.T., Cat. D/1 – RCL € 1.880,41 ;
- foglio 12, mappale 156, sub. 4, Via Case Sparse verso Caresana, P.T., Cat. A/4, classe 1 – consistenza 4 vani, RCL € 107,42 ;

la cifra unica ed incondizionata di € _____ (in cifre) _____
_____ (in lettere), migliore rispetto a quella posta a base
d'asta.

Caresana, lì _____

Il dichiarante

Caresana, lì 13/02/2023 .



Il Segretario Unionale
Stefano SCAGLIA