



CITTÀ DI CASALE MONFERRATO

SETTORE AFFARI GENERALI

UFFICIO CONTRATTI

Avviso di gara ufficiosa

per l'alienazione di quattro immobili siti nel Comune di Balzola.

Si rende noto che

il giorno 10 MAGGIO 2017 alle ore 10,00

avrà luogo presso il Palazzo Comunale sito in Via Mameli n. 10, gara ufficiosa per l'alienazione di quattro immobili siti in Balzola.

Il prezzo base d'asta è fissato in complessivi **€ 47.300,00.**

La gara sarà esperita con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base d'asta.

Saranno ammesse anche offerte in ribasso, fino ad un massimo del 10% del prezzo posto a base di gara. Pertanto le offerte non potranno presentare un prezzo inferiore all'importo minimo indicato per ciascun lotto e in tal caso saranno automaticamente escluse dalla gara.

Tali immobili risultano identificati catastalmente come di seguito indicato:

lotto A) – casa di abitazione non agibile e priva di impianti tecnologici con pertinenze sita in via Buonarroti 85: Foglio 11 - particella 937 sub. 1 e 4 – categoria A/4 - Classe 2 – consistenza 10 vani – Rendita Euro 382,18 - **Prezzo base € 27.000,00 (con possibilità di ribasso sino ad € 24.300,00)**

lotto B) – autorimessa antistante il fabbricato di cui al lotto A): Foglio 11 - particella 937 sub. 3 – categoria C/6 - Classe U – consistenza 11 mq. – Rendita Euro 31,25 - **Prezzo base € 2.800,00 (con possibilità di ribasso sino ad € 2.520,00)**

lotto C) – piccola casa di abitazione non agibile e priva di impianti tecnologici con pertinenze sita in via Buonarroti 80: Foglio 11 - particella 925 – categoria A/6 - Classe 2 – consistenza 2 vani – Rendita Euro 66,11 - **Prezzo base € 7.000,00 (con possibilità di ribasso sino ad € 6.300,00)**

lotto D) – fabbricato adibito a deposito non agibile e privo di impianti tecnologici con pertinenze sita in via Buonarroti 53 : Foglio 11 - particella 931 – categoria A/4 - Classe 1 – consistenza 2 vani – Rendita Euro 65,07 - Prezzo base € 10.500,00 (con possibilità di ribasso sino ad € 9.450,00)

Caratteristiche dei lotti A) e B).

Gli immobili sono costituiti da:

a) fabbricato residenziale (n.937 sub 1) posto all'interno di un lungo corpo di fabbrica formato da più unità immobiliari di proprietà diverse, assimilabile alla tipologia di "fabbricati a schiera", con area cortilizia esclusiva di pertinenza sul fronte strada rivolto a sud, da cui si accede all'immobile formato da due piani fuori terra oltre a sottotetto, serviti da scala interna;

b) un'autorimessa (n.937 sub 3) posta lungo la strada a fronte dell'ingresso al fabbricato a) con proprio ingresso indipendente dalla strada stessa.

Si precisa che sul cortile antistante al fabbricato sul fronte sud, era presente un'autorimessa (n.937 sub2) che è stata demolita per intervento di bonifica dall'amianto eseguito dal Comune nel 2015, in quanto interamente realizzato in lastre di cemento amianto.

Caratteristiche del lotto C)

Il fabbricato con pianta a forma pressoché di trapezio, avente larghezza di circa ml.3,85 e lunghezza di ml.6,50 circa, è costituito da unico corpo, di due piani fuori terra libero su due lati, con annesso piccolo cortile di pertinenza sul fronte ovest di circa mq 33,00, al quale si accede da ovest direttamente dalla stretta stradina che serve anche le restanti proprietà confinanti o vicine.

Il fabbricato è composto di due locali: al piano terreno, il locale cucina-soggiorno e piccolo ripostiglio oltre la scala di accesso, con accesso dal cortile di proprietà; al piano primo un unico locale destinato a camera da letto e da cui si accede a piccolo balcone sul fronte sud.

L'immobile è realizzato in muratura portante, con unico solaio tra il piano terra in voltini in laterizio e travi in ferro, mentre al primo piano in travi in legno con soprastante tetto in legno e copertura in coppi. Le pavimentazioni sono in

marmette di graniglia al piano terreno e in cotto al primo piano, pareti intonacate e tinteggiate, serramenti in legno su struttura lignea.

Sono presenti l'impianto elettrico e idrico fatiscenti ed obsoleti, mentre non è presente l'impianto di riscaldamento né un bagno interno.

Caratteristiche del lotto D)

Il fabbricato con pianta a forma pressoché di trapezio, avente larghezza di circa ml.5,50 e di ml.7,00 circa di lunghezza, è costituito da unico corpo, di due piani fuori terra libero sui tre lati, con annesso piccolo cortile di pertinenza sul fronte sud di circa mq 20,00, al quale si accede direttamente dalla stretta stradina che lo affianca e che serve anche le restanti proprietà confinanti o vicine.

Il fabbricato è composto di due soli locali: uno al piano terreno, con ingresso carraio dal cortile di proprietà, e l'altro al piano primo accessibile da scala interna in legno addossata al muro confinante sud e con accesso dall'esterno sul cortile di proprietà.

L'immobile è realizzato in muratura portante, con unico solaio tra il piano terra e il primo piano in legno, pavimentazione in terra battuta al piano terreno e in cotto al primo piano, pareti intonacate e tinteggiate, serramenti in legno e manto di copertura in laterizio (coppi) su struttura lignea.

Non sono presenti impianti tecnologici di alcun tipo.

Per quanto concerne l'inquadramento urbanistico di tutti i lotti si precisa quanto segue:

Il PRGC vigente del Comune di Balzola classifica gli immobili come "aree edificate in aggregati urbanizzati aventi interesse storico-ambientale, di **tipo A3**, ossia "aree ed edifici costituenti il tessuto urbanistico - edilizio diffuso, caratterizzato da inclusioni di fabbricati rurali, generalmente sotto utilizzati o non più utilizzati per l'attività agricola "(art.8 NdANorme di Attuazione del PRGC).

Gli interventi ammessi all'interno di dette aree sono stabiliti come segue:

a) aree ed edifici di **tipo A**: gli interventi ammessi non debbono modificare i caratteri ambientali della trama edilizia e debbono essere essenzialmente volti al recupero degli spazi urbani storici, al riuso degli immobili idonei per i servizi sociali carenti e al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio e delle condizioni di

abitabilità senza produrre alterazioni del tessuto sociale esistente. I progetti allegati alle domande di D.I.A. e di Permesso di Costruire dovranno prevedere l'eliminazione degli elementi non conformi alle disposizioni degli artt.16 e 17 seguenti e l'adeguamento o la realizzazione dei servizi igienici carenti o mancanti. Per queste aree non sono fissati indici di fabbricabilità, ma viene fatto esplicito riferimento ai volumi edificati, stabilendo, attraverso le indicazioni grafiche della tavola "sviluppo dei nuclei storico -ambientali" alla scala 1:1.000, tipi di intervento e vincoli, In relazione ai caratteri tipologici dei complessi edificati e dei singoli edifici, fatte salve le più specifiche indicazioni delle tavole grafiche e le prescrizioni particolari di cui agli artt. 16 e 17 su citati, gli interventi praticabili sono così articolati:

(...omissis..)

3- Aree ed edifici di tipo A3: oltre a tutti gli interventi di cui ai punti precedenti, è ammesso il riuso a fini abitativi o per la realizzazione di servizi igienici necessari alle abitazioni, o per gli usi consentiti in base all'arl. 8 precedente, di parti di fabbrica in muratura, "rustiche", abbandonate o non più utilizzate per l'agricoltura.(..omissis...) "(art. 18 NdA).

Tutto quanto contenuto all'interno dei fabbricati (arredi, suppellettili, masserizie varie ecc) sarà asportato dal Comune prima della stipula dell'atto di vendita se inventariato. Tutto quanto non inventariato, perché di scarso o nullo valore, sarà compreso nella vendita.

Condizioni di partecipazione alla gara .

Per partecipare alla gara i concorrenti dovranno far pervenire al Comune di Casale Monferrato Via Mameli n. 10 - 15033 Casale Monferrato, a mezzo del servizio postale, pena l'esclusione dalla gara, entro e non oltre il termine perentorio

delle ore 12.30 del giorno 9 MAGGIO 2017

plico raccomandato, debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, nel quale dovrà essere inclusa tutta la documentazione di seguito elencata.

Sull'esterno del plico, oltre alla precisa indicazione del mittente, dovrà essere chiaramente apposta la seguente dicitura:

**"OFFERTA PER LA GARA UFFICIOSA DEL GIORNO 10 MAGGIO 2017
RELATIVA ALL'ALIENAZIONE DI QUATTRO IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI
BALZOLA". IMMOBILE/I ____ LOTTO ____"**

Non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.

E' ammessa la partecipazione per uno o per più lotti.

Le offerte che, per qualsiasi ragione, non esclusa la forza maggiore o il fatto di terzi, dovessero pervenire a destinazione oltre l'anzidetto termine, non saranno prese in alcun modo in considerazione.

Il plico dovrà contenere:

1. Istanza di ammissione alla gara ufficiosa, in competente bollo, sottoscritta dal partecipante (se persona fisica) o dal suo legale rappresentante (se società o ente) e presentata unitamente a copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, ai sensi dell'art. 38 comma 3 D.P.R. 445/2000, contenente – oltre alle generalità del dichiarante (cognome, nome, data e luogo di nascita, residenza o domicilio, codice fiscale) - le seguenti dichiarazioni sostitutive ai sensi D.P.R. 445/200, successivamente verificabili:

(se persona fisica)

- a. l'assenza nei propri confronti di iscrizioni nel Casellario giudiziale che comportino l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- b. l'assenza nei propri confronti delle cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 D.Lgs. 159/2011;

(se società o ente di qualsiasi tipo)

- a. indicazione (eventuale) dell'iscrizione alla competente Camera di Commercio, con indicazione dell'assenza di procedure concorsuali in corso o verificatesi nell'ultimo quinquennio.
- b. l'assenza di iscrizioni nel Casellario giudiziale che comportino l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione, riferita ai legali rappresentanti della società/ente;
- c. l'assenza nei confronti dell' ente/ società e dei suoi legali rappresentanti delle cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 D.Lgs. 159/2011;

n.b: se a concorrere sia un ente privato diverso dalle società dovrà essere prodotta la seguente documentazione:

- copia, dichiarata conforme all'originale, dell'atto costitutivo;
- copia, dichiarata conforme all'originale, dell'atto da cui risulti il conferimento del potere di rappresentanza dell'ente al soggetto sottoscrittore dell'offerta

(in entrambe i casi)

- di aver preso conoscenza e di accettare incondizionatamente ogni prescrizione contenuta nel presente avviso di gara ufficiosa;
- di essersi recato sul posto ove è ubicato l'immobile e di aver preso conoscenza delle condizioni locali, nonché di tutte le circostanze generali e particolari atte ad influire sulla presentazione dell'offerta;

Si consiglia di redigere la dichiarazione contenente le dichiarazioni sostitutive richieste ai sensi del D.P.R. 445/2000 utilizzando il FAC-SIMILE allegato A) al presente avviso d'asta o in ogni caso in conformità ad esso.

2. Deposito cauzionale pari ad 1/10 dell'importo a base d'asta relativo all'immobile o agli immobili per i quali è presentata offerta, da costituirsi con una delle seguenti modalità:

- a) in numerario, a mezzo deposito presso la civica Tesoreria – BANCA POPOLARE DI MILANO Soc. Coop. a R.L. – Agenzia di Casale Monferrato - Corso Indipendenza 16 ;
- b) mediante polizza fideiussoria;
- c) mediante fideiussione bancaria.

Nel caso in cui il deposito cauzionale sia costituito con le modalità di cui ai punti b) e c), la fideiussione dovrà contenere la clausola di pagamento a semplice richiesta e dovrà avere validità per almeno 90 giorni a decorrere dalla data fissata per l'asta.

3. Offerta: L'offerta, in competente bollo e in lingua italiana, dovrà indicare il prezzo offerto, così in cifre come in lettere, espresso in aumento rispetto alla base d'asta, senza abrasioni o correzioni di sorta.

Saranno escluse le offerte di ribasso. Non saranno altresì prese in considerazione le offerte per persona da nominare.

In caso di divergenza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione.

L'offerta, sottoscritta dal partecipante (persona fisica) o dal titolare dell'Impresa o dal legale rappresentante della Società, con firma leggibile e per esteso, dovrà essere inserita **a pena di esclusione** in apposita busta debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, recante l'indicazione del mittente e l'oggetto della gara e nella quale non dovranno essere inseriti altri documenti.

La mancata o incompleta presentazione dei documenti richiesti determinerà l'esclusione dalla gara. Si farà luogo, altresì ad esclusione, qualora l'offerta presentata rechi cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che le stesse non siano espressamente approvate con postilla firmata dallo stesso sottoscrittore dell'offerta.

Nel caso il concorrente intenda presentare offerta per più immobili, dovrà produrre unico plico, recante sull'esterno – oltre alla prevista indicazione dell'oggetto dell'asta, anche la dicitura "Immobile... (con indicazione della lettera – A, B, C, D – corrispondente)". Il plico dovrà contenere l'istanza di ammissione di cui al punto 1 del presente avviso, la prova dell'avvenuto deposito cauzionale di cui al punto 2, pari a 1/10 dell'importo a base d'asta di ogni immobile, e tante buste sigillate contenenti le offerte economiche quanti sono gli immobili per cui viene presentata offerta, recanti sull'esterno la dicitura relativa all'immobile di riferimento.

Modalità di effettuazione della gara e aggiudicazione

L'asta sarà esperita con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base d'asta, ai sensi degli art. 73 lettera c) e 76 R.D. n. 827/1924, vale a dire con aggiudicazione ad unico e definitivo incanto al concorrente che avrà offerto il maggior aumento sul prezzo a base d'asta, non intendendo questa Amministrazione ammettere offerte in diminuzione rispetto al prezzo base d'asta. Si procederà all'aggiudicazione anche qualora sia pervenuta una sola offerta valida. In caso di offerte uguali, si procederà all'aggiudicazione a norma dell'art. 77 R.D. 827/24.

L'aggiudicazione avrà carattere provvisorio, essendo sospensivamente condizionata alla verifica delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario provvisorio in sede di gara.

Non saranno prese in esame offerte di persone da nominare.

E' fatto divieto di cedere l'aggiudicazione a qualsiasi titolo.

L'aggiudicazione acquisirà carattere definitivo solo a seguito dell'approvazione degli atti di gara da parte del competente organo dell'Amministrazione Comunale.

Intervenuta l'aggiudicazione definitiva, il deposito cauzionale di cui al punto 2. sarà restituito ai concorrenti non aggiudicatari, restando vincolato per l'aggiudicatario fino alla stipula del relativo contratto di compravendita, coprendo la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario.

Stipulazione del contratto

Il rogito notarile, a cura di Notaio scelto dalla parte acquirente, dovrà intervenire, previo pagamento del prezzo di acquisto dell'immobile, entro 60 giorni dalla determinazione dirigenziale di aggiudicazione, pena l'incameramento della cauzione da parte del Comune.

Le spese notarili e le altre spese d'atto, imposte e tasse di trasferimento saranno a totale carico della parte acquirente.

Tutte le informazioni e la documentazione relative alla destinazione edilizia e urbanistica del bene in vendita e alla valutazione potranno essere acquisite presso il Settore Pianificazione Urbana e Territoriale del Comune di Casale Monferrato (tel. 0142 444203) mentre quelle attinenti alla parte amministrativa saranno fornite dall'Ufficio Contratti del Comune di Casale Monferrato (tel. 0142 444317)

Casale Monferrato, li 6 aprile 2017

**IL DIRIGENTE SETTORE PIANIFICAZIONE
URBANA E TERRITORIALE**

Ing. Roberto Martinotti

