



COMUNE DI ROVOLON

Provincia di Padova

Prot. n. *Generato dal Sistema*

Reg. Pubblicazione n. *Generato dal sistema*

AVVISO D'ASTA PUBBLICA

2° ESPERIMENTO

PER LA VENDITA DI UN IMMOBILE COSTITUITO DA UN'AREA EDIFICABILE CON SOVRASTANTE VETUSTO FABBRICATO EX SCUOLA ELEMENTARE IN VIA G. VERDI LOCALITA' CARBONARA NEL COMUNE DI ROVOLON (PD)

In esecuzione della delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 20.12.2023 relativa anche alla ricognizione del Piano delle alienazioni del patrimonio, della delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 06.06.2023, con la quale è stato approvato il Regolamento per l'alienazione di beni mobili e immobili di proprietà comunale, esecutive ai sensi di legge, e della successiva determinazione del Responsabile del Servizio Lavori Pubblici - Manutenzioni n. 15 (N. Reg. Gen. 40) del 27.02.2024 di approvazione del presente avviso;

SI RENDE NOTO

che il giorno **08.04.2024** con inizio alle ore 12:00, presso la sala Giunta della Sede Municipale di Rovolon sita in Piazza G. Marconi n. 1 in seduta pubblica, si procederà ad esperire un'asta – 2° esperimento, ad unico incanto, per la vendita del seguente immobile di proprietà comunale:

- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

- N.C.T.: Comune di Rovolon, Sezione Unica, Foglio 19, Particella 469 (Area edificabile) per una superficie catastale di mq. 2.003;

- N.C.E.U.: Comune di Rovolon, Foglio 19, Particella 469, Categoria B/5, classe U, Consistenza 1322 mq – Superficie Catastale 451 mq (vetusto fabbricato ex scuola elementare);

- **LOCALIZZAZIONE:** l'area si trova nel Comune di Rovolon e più precisamente in località Carbonara, Via G. Verdi, su cui è presente un vetusto fabbricato "Ex scuola elementare";

- **INQUADRAMENTO URBANISTICO:** la Z.T.O. del vigente Piano Interventi è di tipo residenziale C – Residenziale di completamento – 2 lotti edificabili con volumetria predefinita di mc. 600 cadauno. Senza vincoli diretti sull'area;

DESCRIZIONE DELL'AREA: L'area comprensiva dei 2 lotti di forma trapezoidale ha le seguenti dimensioni:

- lato Nord mt. 55,50 circa;
- lato Est mt. 40,70 circa;
- lato Sud mt. 44,50 circa;
- lato Ovest mt. 39,50 circa;

per una superficie catastale di mq. 2.003.

- **STATO DELL'IMMOBILE E PRECISAZIONI:** l'area edificabile in oggetto viene alienata nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni eventuale



COMUNE DI ROVOLON

Provincia di Padova

vincolo, servitù attive e passive, pesi ed ipoteche di qualsiasi natura con sovrastante vetusto fabbricato "Ex scuola elementare".

Per concordare l'eventuale visita di sopralluogo all'immobile, gli interessati potranno rivolgersi all'Ufficio Tecnico del Comune di Rovolon (PD) Tel. 049 9910017 int. 6).

IMPORTO A BASE D'ASTA

Il prezzo a base d'asta è pari a € 108.000,00 (euro centottomila/00) a corpo, come stabilito nel Piano delle alienazioni del patrimonio comunale, allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 20.12.2023, dalla Perizia di stima dell'area, dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 78 del 13.09.2023 e dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 15 del 14.02.2024.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- 1) La vendita è riferita allo stato dell'immobile al momento dell'asta, nello stato di fatto e di diritto in cui il terreno appartiene al Comune nella consistenza indicata, con le relative accessioni e pertinenze, diritti, oneri, canoni, servitù attive e passive esistenti, di qualsiasi natura esse siano, apparenti e non, continue e discontinue ancorché non dichiarate e vincoli imposti dalle vigenti leggi;
- 2) la presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per nessun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Le aree vengono vendute libere da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni e pignoramenti e sequestri conservativi;
- 3) l'asta sarà effettuata per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo indicato nel presente avviso d'asta ai sensi art. 73 del R.D. 827/1924. L'asta sarà valida e si procederà all'aggiudicazione anche laddove venga presentata una sola offerta. In caso di offerte uguali, si procederà a richiedere in sede di gara ai relativi offerenti, ove essi siano presenti all'asta, un'offerta migliorativa in busta chiusa; se risultassero ancora migliori offerte uguali, ovvero nessuno di coloro che ha prodotto l'offerta uguale sia presente, o i presenti non vogliono migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte. Qualora due o più concorrenti, presenti all'asta, abbiano presentato la stessa migliore offerta, si procede nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli. Tali concorrenti sono invitati a formulare una nuova offerta migliorativa, da redigersi sull'apposito modello già predisposto, che viene consegnato ai medesimi seduta stante.

L'offerta migliorativa, per essere ritenuta valida, deve essere formulata e sottoscritta:

- dal medesimo soggetto che ha presentato l'offerta originaria;
- o da altro legale rappresentante (se società) a da un suo procuratore speciale, ai sensi dell'art. 81 del R.D. 827/1924, che dovrà produrre la procura in originale o in copia autentica, che viene allegata al verbale di gara.

L'offerta migliorativa deve essere inserita all'interno di una busta chiusa che viene consegnata al Presidente di gara entro il termine perentorio di 1 (una) ora dalla consegna dei modelli di cui sopra.

Per la redazione dell'offerta migliorativa, viene concesso l'uso di una stanza riservata per ciascun concorrente.

Una volta che tutte le offerte migliorative saranno pervenute al Presidente di gara, lo stesso



COMUNE DI ROVOLON

Provincia di Padova

provvederà, seduta stante, all'apertura delle medesime e alla lettura degli importi offerti.

Ove nessuno dei concorrenti che hanno presentato la stessa miglior offerta sia presente, o i presenti non vogliano migliorare la propria rispettiva offerta, la sorte decide chi debba essere l'aggiudicatario.

- 4) nel caso in cui il secondo incanto andasse deserto, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di indirne una successiva. L'autorizzazione ad eventuali esperimenti di gara successivi al secondo è demandata alla Giunta Comunale che eventualmente potrà – con rinnovo della procedura di alienazione – anche determinare una percentuale in riduzione del valore originariamente periziato. Nel caso in cui nei trenta giorni successivi all'espletamento dell'asta andata deserta, dovessero pervenire una o più richieste, l'Amministrazione Comunale può vendere il bene a licitazione, previo confronto tra i richiedenti ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base dell'incanto deserto (art. 17 c. 2 del Regolamento Comunale per l'alienazione di beni immobili comunali).

I concorrenti per essere ammessi al pubblico incanto, dovranno far pervenire entro e non oltre le ore 12:00 del giorno **05.04.2024** un plico sigillato, controfirmato sui lati di chiusura, indirizzato al Comune di Rovolon - Piazza G. Marconi n. 1 - Cap. 35030, riportante la seguente dicitura: "**Asta pubblica per la vendita di un immobile costituito da un'area edificabile con sovrastante vetusto fabbricato ex scuola elementare in via G. Verdi località Carbonara nel Comune di Rovolon (PD) – 2° esperimento**", all'interno di tale plico dovranno essere collocati i seguenti documenti:

- **istanza di ammissione** (come da schema predisposto dall'Ufficio Tecnico e allegato al presente bando), compilata e sottoscritta dall'interessato, in busta chiusa sigillata, controfirmata sui lati di chiusura, riportante la seguente dicitura: "**Istanza di ammissione per la vendita di un immobile costituito da un'area edificabile con sovrastante vetusto fabbricato ex scuola elementare in via G. Verdi località Carbonara nel Comune di Rovolon (PD) – 2° esperimento**";
- **offerta in aumento sul prezzo a base d'asta** (come da schema predisposto dall'Ufficio Tecnico e allegato al presente bando), compilata e sottoscritta dall'interessato, in busta chiusa sigillata controfirmata sui lati di chiusura e riportante la seguente dicitura: "**Istanza di ammissione per la vendita di un immobile costituito da un'area edificabile con sovrastante vetusto fabbricato ex scuola elementare in via G. Verdi località Carbonara nel Comune di Rovolon (PD) – 2° esperimento**";
- **deposito cauzione** provvisoria pari al 10% del prezzo a base d'asta da effettuarsi presso la Tesoreria Comunale. Detta cauzione ha natura di caparra confirmatoria, ai sensi dell'art. 1385 C.C., e sarà considerata in acconto sul prezzo di aggiudicazione all'atto della stipula del contratto.

Qualora i concorrenti siano diversi da persona fisica e cioè procuratori o persone giuridiche dovranno inoltre, includere la seguente documentazione:

- a) originale o copia autenticata della procura speciale fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da notaio;
- b) persona giuridica (società regolarmente costituita, ente, ecc.): visura camerale attestante la natura giuridica della società ed i poteri conferiti agli amministratori, nonché documento previsto dalle norme statutarie comprovante la volontà della società ad acquistare l'area oggetto della presente asta (delibera e/o altro documento idoneo del competente organo).

La cauzione potrà costituirsi in uno dei seguenti modi:



COMUNE DI ROVOLON

Provincia di Padova

- fidejussione bancaria rilasciata da aziende di credito autorizzate ai sensi di legge;
- polizza fidejussoria rilasciata da impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni;
- pagamento spontaneo tramite PAGO PA sul sito del Comune di Rovolon con la seguente causale "*deposito cauzionale per gara acquisto di un immobile costituito da un'area edificabile con sovrastante vetusto fabbricato ex scuola elementare in via G. Verdi località Carbonara nel Comune di Rovolon (PD) – 2° esperimento*".

La polizza fidejussoria o la fidejussione bancaria dovranno contenere l'assunzione dell'obbligo da parte del fideiussore di pagare l'importo della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta dell'Ente, con rinuncia espressa al diritto di opporre a quest'ultimo qualsiasi eccezione. Dovrà inoltre contenere l'espressa rinuncia del fideiussore al beneficio preventiva escussione del debitore principale previsto dall'art. 1944 del codice civile nonché l'espressa rinuncia del fideiussore dei diritti e delle tutele di cui all'art. 1957 del codice civile.

La polizza fidejussoria o la fidejussione bancaria dovrà avere validità per almeno 120 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

Il deposito cauzionale, ai concorrenti non aggiudicatari o non ammessi alla gara, sarà svincolato o restituito entro 30 giorni dall'intervenuta aggiudicazione definitiva.

Il deposito cauzionale dell'aggiudicatario:

- se versato tramite PAGO PA, è incamerato dall'Amministrazione a titolo di acconto sul prezzo;
- se costituito con fidejussione bancaria o polizza fidejussoria, è svincolato contestualmente alla stipula del contratto di compravendita.

5) L'aggiudicazione avrà luogo in favore di colui che avrà fatto **la migliore offerta valida in aumento** sul prezzo a base d'asta (€ 108.000,00). Il Comune garantisce la piena proprietà dell'immobile in vendita e la libertà da ogni gravame ipotecario;

6) Nel termine di **30 (trenta) giorni** dalla comunicazione dell'Amministrazione, l'aggiudicatario dovrà versare alla Tesoreria Comunale presso Intesa San Paolo S.p.A. l'importo complessivo offerto in sede di gara, mediante Bonifico bancario: Codice IBAN - **IT67B 03069 12117 10000046026** al netto di eventuale deposito cauzionale già versato.

La stipulazione del contratto di compravendita avverrà entro il termine di 60 (sessanta) giorni dal versamento di cui sopra.

Qualora il versamento non venga eseguito entro il termine sopra indicato, l'Amministrazione provvederà ad indire nuova asta, ritenendo l'offerta presentata nulla e incamerando il deposito cauzionale;

- 7) Per quanto non previsto nel presente avviso d'asta, si applicano le disposizioni del predetto Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato e le altre disposizioni in materia di alienazione di beni di pubbliche amministrazioni;
- 8) Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese contrattuali per la cessione dell'immobile (pratiche catastali, rogito notarile, bollo, imposta di registro, trascrizione ipotecaria, diritti di segreteria, eventuale IVA, ecc.), spese relative al frazionamento dell'area stessa se necessario, spese di demolizione del vetusto fabbricato compresi i relativi oneri di smaltimento;
- 9) Il presente avviso e i relativi allegati, verranno pubblicati per la durata di 30 giorni all'Albo Pretorio del Comune di Rovolon, sul sito internet del Comune e mediante avvisi pubblici.

Condizioni ostative alla partecipazione:

Non possono partecipare all'asta, né essere aggiudicatari, né acquistare le partecipazioni, i



COMUNE DI ROVOLON

Provincia di Padova

soggetti che, sia allo scadere del termine utile per la presentazione dell'offerta, sia al momento dell'aggiudicazione o della cessione delle partecipazioni:

- a) si trovino in una delle seguenti situazioni: in stato di liquidazione, di fallimento, siano sottoposti a gestione coattiva o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza, o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- b) nei cui confronti è pendente procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3) della Legge 27/12/1956, n. 1423 o di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 6 del D.Lgs. n. 159/2011; l'esclusione e il divieto operano se la pendenza del procedimento riguarda: la persona fisica, i soci se si tratta di società in nome collettivo (anche un solo socio), il/i socio/i accomandatario/i se si tratta di società in accomandita semplice (anche un solo socio), l'/gli amministratore/i munito/i di potere/i di rappresentanza se si tratta di altro tipo di società (anche un solo amministratore), di coloro che sono muniti del potere di rappresentanza se si tratta di altri enti;
- c) nei cui propri confronti sia stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza ai sensi dell'art. 444 del C.P.P., per gravi reati in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale o per delitti finanziari;
- d) nei cui confronti è stata applicata, ed è in essere, la sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del D.Lgs. n. 231/2001 o altra sanzione o misura cautelare che comporta l'incapacità o il divieto, anche temporanei, di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- e) non possiedono la piena e completa capacità d'agire;
- f) incorrono nel divieto di cui all'art. 3, commi 27 e seguenti, della L. 24/12/2007, n. 244;
- g) incorrono nel divieto di cui all'art. 13 del D.L. n. 223/2006, convertito con modificazioni in legge, con la Legge n. 248/2006.

Saranno esclusi dalla gara i concorrenti che:

- a) fanno pervenire il plico contenente l'offerta e la documentazione di cui sopra, al Comune di Rovolon, oltre le ore 12:00 del 05/04/2024;
- b) fanno pervenire sia il plico esterno sia le buste interne, non chiusi e sigillati con le modalità previste dal presente avviso;
- c) omettono la presentazione anche di uno solo dei documenti richiesti dal presente avviso e da inserire nelle buste:
 - n° 1 "Documentazione amministrativa";
 - n° 2 "Offerta economica";
- d) omettono di firmare anche uno solo dei documenti richiesti dal presente avviso;
- e) presentino il deposito cauzionale non conforme, per importo e modalità, a quanto previsto dal presente avviso;
- f) presentino un'offerta economica non conforme allo schema predisposto dalla stazione appaltante;
- g) presentino offerte in diminuzione rispetto all'importo a base d'asta, o condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri;
- h) qualora risulti un difetto di rappresentanza in ordine alla presentazione dell'offerta economica. Si fa eccezione alle regole di esclusione di cui sopra, qualora, pur riscontrandosi una omissione documentale, i relativi dati siano rinvenibili negli altri documenti presentati dal concorrente per la partecipazione alla gara.

Qualsiasi altra irregolarità non comporta esclusione dalla gara ed è sanabile a discrezione del



COMUNE DI ROVOLON

Provincia di Padova

Presidente di gara.

INFORMATIVA ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 196/2003 e dell'articolo 13 del Regolamento UE n. 2016/679. Per i dettagli si rinvia al sito istituzionale del Comune di Rovolon.

Per ulteriori chiarimenti e/o informazioni inerenti l'asta, nonché per consultare gli atti d'ufficio e per visionare l'immobile, gli interessati potranno rivolgersi all'Ufficio Tecnico Comunale – Geom. Giuseppe Trevisan - Tel. 049/9910017 int. 6, mail: tecnico.trevisan@comune.rovolon.pd.it – nei seguenti orari:

- dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,30;
- lunedì e il mercoledì dalle ore 15,30 alle ore 18,00.

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Geom. Giuseppe Trevisan

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del
D. Lgs. n. 82/2005 (CAD) e s.m.i. e norme collegate.
Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa*