AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE COMUNALE SITO IN VIA PIOVALE N. 33.

Si rende noto che, in esecuzione della deliberazione C.C. n. 37 del 26.09.2024 e successivo aggiornamento con C.C. n. 55 del 19.12.2024, oltre che della deliberazione G.C. n. 9/2025 e determinazione SU del …… **il giorno ….. alle ore 10.00,** presso l'area tecnica lavori pubblici - settore patrimonio del Comune di Borgomanero, ubicato in C.so Cavour n.16, dinanzi alla Commissione di gara, si terrà un'asta pubblica con il metodo delle offerte segrete in rialzo sul prezzo posto a base d'asta o almeno di pari valore, per la vendita del seguente immobile di proprietà comunale:

DESCRIZIONE DEL BENE

"Complesso immobiliare di via Piovale n. 33 ", sito in Borgomanero con accesso da via Piovale n.33.

Trattasi di fabbricato adibito ad uso industriale, realizzato nel 1960 (autorizzato con licenza di costruzione n. 1271 del 04.04.1957) in ampliamento a fabbricato esistente, costituito da cantina in seminterrato e tre piani fuori terra, con annessi vani scala, montacarichi e pertinenza di terreno su cui insiste un ulteriore fabbricato di matrice prefabbricata. Nel 1976 l'immobile venne acquisito dal Comune di Borgomanero per essere destinato alla istruzione superiore e con licenza di costruzione n. 15/1977 venne sistemato per essere adibito ad edificio scolastico.

L'edificio principale è costituito da:

-il piano seminterrato di circa mq. 301,00;

- il piano terra/semi rialzato di circa mq. 322,40, a cui si accede a mezzo gradinata, è costituito da vari uffici a sevizio dell'attività scolastica: ufficio segreteria, direzione, informazioni, locali accessori e servizi;

- il primo piano anch'esso di circa mq. 322,40 comprende tre aule didattiche e servizi;

- il secondo ed ultimo piano di pari metratura, contiene cinque aule didattiche oltre servizi.

La struttura si presenta ad ampie vetrate, le pareti esterne sono costituite da ampie finestrature continue con serramenti esterni in metallo. La copertura a padiglione presenta lastre in cemento contenenti fibre di amianto.

L'ulteriore fabbricato antistante, di natura prefabbricata, di pianta rettangolare è di più recente realizzazione (1985), costituito da due piani fuori terra per una superficie utile di circa mq. 257,00 ciascuno, presenta al piano terra officina e magazzino, mentre al piano primo si trovano cinque aule, raggiungibili con scala aperta esterna.

L'area pertinenziale scoperta e pavimentata con autobloccanti è di circa mq. 868,00.

Il bene è censito nel seguente modo:

- CEU al Fg.22, mappale 939, cat. B5 cl.3 R.C. 15.125,30 di mq. 2151,00- PS, PT, P1° e P2°,
- CT Fg.22, mappale 939, ente urbano di mq. 1665,00;

azzonato nel PRGC vigente e nella variante strutturale n. 1 in parte (96,20%) quale "area normativa servizi pubblici e di interesse pubblico - attrezzature pubbliche" art. 32 delle N.T.A., in parte (3,7%) in "area normativa mobilità: viabilità e fasce di rispetto" art. 33 NTA; classe I e IIIB2 di PAI. Su tale area sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo ristrutturazione e ricostruzione edilizia degli edifici esistenti a fini pubblici e/o di interesse pubblico nel rispetto dell'art. 6 delle NTA.

L'edificio è oggi concesso in comodato, per svolgere attività didattica di formazione professionale sul territorio, con diritto di prelazione in caso di alienazione dell'immobile.

Il Comune, pertanto, dovrà preliminarmente consentire l'esercizio del diritto di prelazione da parte della scuola professionale, che attualmente detiene l'immobile. Nel caso in cui quest'ultimo non se ne avvalesse

l'acquirente dovrà garantire la permanenza dell'istituto attuale detentore fino alla conclusione dell'anno scolastico in corso e comunque rispettare un preavviso minimo di tre mesi, come da pattuizioni contrattuali.

Ai sensi dell'art. 6 D.Lgs 192/2005 l'indice di prestazione energetica è di 272,63Kwh/m2 e la classe energetica C, come risulta dall'A.P.E codice identificativo: 2025 209565 0004 a firma del Geom. Andrea Forzani in data 29.01.2025 che si tiene agli atti.

L'alienazione viene fatta a corpo, nello stato di fatto, di diritto, di manutenzione e consistenza in cui versa l'immobile.

Chiunque fosse interessato all'acquisto potrà presentare offerta al rialzo o almeno pari rispetto al prezzo base quantificato come segue:

Euro 430.700,00 (Euro Quattrocentotrentamilaesettecento/00)

L'offerta, così come da modello predisposto, **dovrà essere comprensiva del prezzo a base d'asta e dell'aumento.**
E' ammesso il pagamento in unica soluzione all'atto della stipula del contratto di compravendita **o** il pagamento **in due rate del 50% dell'importo,** l'una all'atto della stipula, l'altra entro un anno dalla stessa.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA E DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

L'asta sarà tenuta con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi col prezzo base, ai sensi dell'art. 73, lett. c) e 76 del Regolamento sulla contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. 23 maggio1924, n. 827, con aggiudicazione a favore del concorrente che presenterà l'offerta con il prezzo più alto e, pertanto, più vantaggiosa per il Comune.
I soggetti interessati dovranno far pervenire le loro offerte, indirizzandole all'Ufficio Protocollo del Comune di Borgomanero (28021), Corso Cavour n. 16, **tassativamente entro le ore 12.50 del giorno ….. ….** negli orari di apertura,
- **in forma cartacea** in plico chiuso e sigillato sui lembi tale da garantire la segretezza dell'offerta, con sottoscrizione autografa munita di copia della carta d'identità del sottoscrittore a pena di esclusione. La consegna del plico è ammessa in modalità diretta a mani o tramite corriere o raccomandata A/R esclusivamente negli orari di apertura dell'ufficio protocollo disponibili sul sito o contattando il numero 0322837701;
- **in forma digitale** mezzo PEC all'indirizzo protocollo@pec.comune.borgomanero.no.it sottoscritta digitalmente o in forma autografa con carta d'identità del sottoscrittore a pena di esclusione.
Il recapito del plico sigillato contenente l'offerta entro il suddetto termine rimane ad esclusivo rischio del mittente. Farà fede unicamente il timbro, con l'indicazione della data e dell'ora di arrivo, apposti sul plico dall'Ufficio Protocollo.
Non si darà corso all'apertura del plico che non risulti pervenuto entro i termini fissati o nel quale non siano apposte le diciture relative alla gara cui l'offerta si riferisce.
Il plico chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi dovrà recare l'intestazione del mittente e l'oggetto della gara "(esempio: NON APRIRE "Asta pubblica per "Edificio di via Piovale"), dovrà contenere al suo interno:

1) **Domanda di partecipazione,** utilizzando esclusivamente l'apposito **modello A** –allegato, contenente la dichiarazione sostitutiva (redatta in lingua italiana), in conformità al disposto degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445 del 28.12.2000 – sottoscritta dall'offerente, che comprovi la capacità di impegnarsi per contratto con la Pubblica Amministrazione, comprensiva della dichiarazione di essersi recato sul posto e di aver preso cognizione della configurazione, consistenza, stato di conservazione e condizione dell'immobile stesso e comprensiva dell'elenco di tutte le condanne o di altri provvedimenti giudiziari definitivi, in quanto spetta alla stazione appaltante valutare le medesime e la loro incidenza sulla moralità professionale.
2) **Fotocopia del documento d'identità** del sottoscrittore della domanda ed in caso di società/ente la **documentazione comprovante i poteri di firma** (nomina del rappresentante legale e manifestazione di volontà all'acquisto del bene).
3) Copia della **visura camerale** per l'iscrizione al registro imprese o copia dello **statuto** della persona giuridica partecipante ed eventuali iscrizioni a registri.
4) **L'informativa** ex art. 13 D.Lgs n. 196/2003 in materia di protezione dei dati personali, debitamente datata e sottoscritta.

5) **Originale della ricevuta del deposito cauzionale provvisorio**, a garanzia della propria offerta quale caparra confirmatoria ex art. 1385 c.c. (a copertura della mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario) e dovrà essere pari al 10% del prezzo posto a base di gara, e pertanto:

Euro 43.070,00 (Euro quarantatremilaesettanta/00)

Il deposito dovrà essere effettuato nel seguente modo:

- mediante versamento con bonifico all'IBAN:IT88U0103045220000000340483 presso la tesoreria comunale "Banca Monte dei Paschi di Siena spa. - Agenzia di Borgomanero" in via S.S. Trinità n.3 e presentazione della relativa ricevuta in originale.

Per l'aggiudicatario detta cauzione sarà considerata acconto sul corrispettivo e, nel caso in cui lo stesso si ritiri dalla gara o non proceda alla stipula entro i termini stabiliti, sarà trattenuta dall'Amministrazione. Per i soggetti non risultanti aggiudicatari la cauzione verrà restituita entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva, a tale scopo dovrà essere indicato il codice iban nella domanda di partecipazione.

6) **Busta offerta**

Deve essere chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi, con la dicitura "Busta offerta", l'intestazione del mittente (la ragione sociale o il nome del concorrente) e l'oggetto della gara, (esempio "Asta pubblica per "Edificio di via Piovale" ecc…). La busta dovrà contenere, utilizzando esclusivamente l'apposito **modello B** - allegato:

- l'offerta economica in bollo da € 16,00, debitamente datata e **sottoscritta a pena di esclusione** dall'offerente o dal legale rappresentante se trattasi di società/ente, con allegata copia di un valido documento d'identità e dovrà riportare il prezzo offerto sia in cifre che in lettere comprensivo del prezzo a base d'asta e dell'aumento.

L'offerta dovrà essere comprensiva del prezzo a base d'asta e dell'aumento.

Nel caso di discordanza tra l'offerta in lettere e quella in cifre sarà tenuta valida quella più vantaggiosa per l'Amministrazione.

La dichiarazione dell'offerta nella sua scrittura non può presentare abrasioni né correzioni che non siano espressamente confermate con postilla sottoscritta dall'offerente.

L'aggiudicatario dovrà stipulare il contratto a propria cura e spese entro 60 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva, fatte salve eventuali deroghe motivate dall'Amministrazione comunale. Nel caso di mancata stipula nel termine stabilito per fatto dell'aggiudicatario o di sua rinuncia al perfezionamento dell'acquisto, in caso di ritardato o mancato adempimento oltre i termini fissati dalle eventuali richieste di integrazioni e/o chiarimenti a comprova dei requisiti già dichiarati in relazione alla procedura di gara o in caso di dichiarazioni e/o documentazioni false quest'ultimo si intenderà decaduto dalla gara e l'Amministrazione incamererà l'intero deposito cauzionale a titolo di penale, con riserva per eventuali ulteriori maggiori danni causati dall'inadempienza e avrà facoltà di interpellare il secondo classificato al fine di stipulare il contratto alle condizioni economiche proposte in sede di offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria.

L'aggiudicazione sarà fatta a favore di chi abbia presentato l'offerta più alta e pertanto più vantaggiosa per il Comune, il cui prezzo risulterà maggiore o almeno pari rispetto a quello posto a base d'asta ed avverrà anche in presenza di una sola offerta valida, ai sensi dell'art. 69 del R.D. n. 827/1924 previa valutazione della congruità e convenienza per l'Amministrazione.

Antecedentemente o contemporaneamente alla sottoscrizione dell'atto pubblico potrà essere versata l'intera somma offerta in unica soluzione o la prima delle due rate del 50% del prezzo offerto e la cauzione allegata all'offerta economica sarà considerata acconto sul corrispettivo.

Nel caso di versamento rateale del prezzo, mentre la prima rata del 50% del corrispettivo va versata al momento o prima della sottoscrizione dell'atto di compravendita, la seconda rata va versata successivamente entro un anno dalla stipula stessa. In tale ipotesi la proprietà verrà trasferita al momento della stipula dell'atto pubblico, sottoponendo l'atto a condizione risolutiva nel caso di inadempienza in merito al versamento della seconda rata nel termine previsto, con incameramento alle casse comunali dell'acconto complessivamente già versato, a titolo di penale.

In caso di due o più offerte uguali ed accettabili, si provvederà a sorteggio, dopo aver consentito l'esercizio del diritto di prelazione.

Si specifica inoltre che:

Non sono ammesse offerte al ribasso o condizionate o espresse in modo indeterminato o generico.

Oltre il termine fissato non resta valida alcuna altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva ad offerta precedente.

L'offerta ha natura di proposta irrevocabile di acquisto per l'offerente. Essa non vincola l'Amministrazione Comunale fino a quando non sarà intervenuta la stipula dell'atto.
Se nessuna delle offerte sarà valida, la gara sarà dichiarata deserta, salvo il diritto di prelazione al prezzo a base d'asta.
I concorrenti potranno visionare l'immobile previo appuntamento con il personale del settore patrimonio - al recapito telefonico 0322837719.

PROCEDURA DI GARA

La Commissione di gara sarà nominata scaduto il termine stabilito per la presentazione delle offerte e sarà composta da almeno tre membri, fra cui uno con funzione di Presidente.

La commissione di gara il giorno fissato dal bando per l'apertura delle offerte in seduta pubblica, verifica la regolarità dei plichi pervenuti, procede alla apertura delle buste attribuendo a ciascuna un numero e riportandolo sulle buste in essa contenute e verifica la correttezza formale della documentazione amministrativa ed in caso negativo dispone l'esclusione dalla gara.
L'eventuale incompletezza delle dichiarazioni sostitutive della "documentazione amministrativa" potrà essere valutata con soccorso istruttorio tramite richiesta di integrazioni a mezzo pec e la regolarizzazione ad opera del concorrente entro 5 giorni dalla richiesta, pena l'esclusione dalla procedura di gara. Nel caso si sia verificato il soccorso istruttorio, la Commissione comunica, via pec ai partecipanti e tramite avviso pubblicato sul sito del Comune, la data della seconda seduta aperta al pubblico in cui si procederà, all'apertura della "busta offerta" presentata dai concorrenti non esclusi, dopo la valutazione delle risultanze del soccorso istruttorio, ed alla redazione dell'aggiudicazione provvisoria del bene.
Tale aggiudicazione è da considerarsi provvisoria per l'esistenza della prelazione all'attuale comodatario, al quale verrà inviata la proposta di vendita via pec al fine del suo esercizio.

La stazione appaltante, ai sensi dell'art.71 del DPR 445/2000, si riserva il controllo della veridicità delle dichiarazioni attestanti il possesso dei requisiti dichiarati, tramite l'acquisizione della documentazione necessaria.

La stipulazione del contratto è comunque subordinata al positivo esito dei controlli delle autocertificazioni e delle dichiarazioni sostitutive di atto notorio presentate in sede di gara. Resta inteso che la mancata veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione per fatto imputabile all'aggiudicatario, con l'applicazione della penale sopra richiamata e fatte salve comunque le responsabilità penali.

Cause di esclusione dalla gara.
Si farà luogo all'esclusione dalla gara nel caso in cui:
- il recapito del plico sigillato avvenisse oltre il termine prescritto;
- la domanda di partecipazione o l'offerta non sia sottoscritta o manchi documento d'identità in caso di presentazione cartacea o firma autografa su documento informatico o manchi la firma digitale in caso di presentazione telematica;
- l'inosservanza delle modalità di presentazione sopradette che comporti l'impossibilità di far giungere a destinazione il plico determinando la non ammissione dei concorrenti alla gara (es. diciture sul plico relative alla gara cui l'offerta si riferisce, mancato utilizzo dei modelli predisposti.....) che facciano venir meno il proficuo svolgimento della gara o la segretezza dell'offerta;
- manchi documentazione o sia carente in modo tale che la produzione o regolarizzazione successiva comporti alterazione al principio della *par condicio* tra i concorrenti;

Sono, inoltre, esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti che si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali, o che si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale (fra cui l'incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione) o di inabilitazione. L'esclusione può intervenire anche successivamente alle operazioni di gara.

Offerte per procura:
- Sono ammesse offerte per procura. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico, o per scrittura privata con firma autenticata da notaio, trasmessa in originale o copia autentica e sarà unita al verbale d'asta.
- Allorché le offerte siano presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Si rende noto che:

1) L'esercizio del diritto di prelazione sarà consentito al titolare del diritto, sulla base della migliore offerta pervenuta all'Amministrazione comunale ed alle medesime condizioni, nel termine perentorio di 60 giorni dal ricevimento della comunicazione da parte del Dirigente responsabile del settore competente della proposta comunale di esercizio della prelazione contenente ogni informazione utile per l'interessato. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre integrazioni, modificazioni o condizione alcuna all'offerta proposta.

Qualora accetti la proposta nel termine perentorio di 60 giorni, l'esercizio del diritto si perfezionerà mediante il versamento del corrispettivo o in misura intera o della prima rata pari al 50% dello stesso, entro il medesimo termine. La seconda rata dovrà essere versata entro un anno dalla stipula dell'atto pubblico di trasferimento del diritto dominicale.

In caso di rateizzo l'atto stipulato sarà sottoposto a condizione risolutiva e, qualora si verificasse l'inadempimento del versamento della seconda rata, l'acconto versato sarà trattenuto dal Comune a titolo di penale.

Scaduto il termine perentorio dei 60 giorni, se non è pervenuta alcuna accettazione e versamento del corrispettivo, il titolare del diritto di prelazione decade dalla possibilità di esercitarlo ed il Comune sarà libero di alienare il bene al miglior offerente e, pertanto, il Dirigente responsabile procede con gli adempimenti conseguenti al fine dell'alienazione del bene a terzi interessati.

In tal caso di estinzione della prelazione, il terzo acquirente dovrà garantire la permanenza dell'attuale istituto detentore, fino alla conclusione dell'anno scolastico in corso e comunque con un preavviso minimo di tre mesi.

2) L'Amministrazione si riserva di effettuare controlli e verifiche sulla veridicità delle autocertificazioni prodotte dall'offerente anche successivamente alla aggiudicazione e mantiene la facoltà di richiedere all'aggiudicatario, prima della firma del contratto, certificati e documenti comprovanti i requisiti richiesti, che dovessero ritenersi necessari a pena di revoca dell'aggiudicazione.
Resta inteso che la mancata veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione per fatto imputabile all'aggiudicatario, con incameramento della cauzione, salve comunque le responsabilità penali.
L'Amministrazione in tal caso, ed in ogni altro caso di risoluzione del rapporto con l'originario aggiudicatario, si riserva la facoltà di interpellare il secondo classificato al fine di stipulare un contratto alle medesime condizioni economiche proposte in sede di offerta e così via fino ad esaurimento graduatoria.

3) L'immobile verrà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto, di manutenzione e consistenza in cui versa, con ogni aderenza e pertinenza, con le servitù attive e passive se e come esistono, con altri diritti reali di cui sia oggetto. Per quanto concerne la descrizione e la valutazione del bene si rinvia alla scheda approvata con deliberazione di C.C. n. 55 del 19 dicembre 2024 ed alla perizia di stima tenuta agli atti.

4) I documenti di partecipazione non verranno restituiti ai concorrenti, fatta eccezione per il deposito cauzionale come sopra specificato. Le buste non considerate, in quanto giudicate non ammissibili, saranno conservate agli atti.

5) Tutte le spese del rogito notarile, nonché quelle da esso dipendenti e conseguenti, nessuna esclusa ed eccettuata, comprese quelle relative alla iscrizione, trascrizione, voltura o cancellazione di eventuali formalità pubblicate nei Registri Immobiliari e negli atti catastali, saranno a carico dell'aggiudicatario che dovrà provvederVi a propria cura e spese.

6) Dell'esito della gara sarà redatto regolare processo verbale. Il verbale non ha però valore di contratto. Gli effetti traslativi si produrranno dal momento della stipula dell'atto di compravendita. L'Amministrazione, pertanto, non assumerà verso l'aggiudicatario alcun obbligo se non dopo la stipula dell'atto notarile.
E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di recedere unilateralmente per motivi di interesse pubblico prima della stipula dell'atto di compravendita e di revocare, modificare o prorogare il presente avviso, senza

che ciò comporti possibilità per l'offerente di richiesta di risarcimento danni. Gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'Amministrazione per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.
Ogni decisione in ordine all'aggiudicazione è demandata ad apposito provvedimento del competente organo dell'Amministrazione e pertanto il presente avviso non impegna la stessa, che si riserva la facoltà di sospendere od annullare la procedura della presente gara.

L'Ente si riserva la facoltà di apportare integrazioni e/o rettifiche al presente avviso, dandone semplice comunicazione sul sito internet www.comune.borgomanero.no.it

Per tutto quanto non previsto nel presente bando, si fa riferimento al R.D. 827/1924 e R.D. 2440/1923 nonché alla vigente normativa in materia.
Il Responsabile del Procedimento Amministrativo è la dott.ssa Iside Maria Medina – Tel 0322/837719 – Fax 0322/845206 – e-mail: patrimonio@comune.borgomanero.no.it
INFORMATIVA AI SENSI DEL D.LGS. N. 196/2003 ADEGUATO AL G.D.P.R. N. 679/2016.
Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'espletamento della procedura d'asta e dei provvedimenti conseguenti, ed è quindi obbligatorio ai fini della gestione medesima. I dati forniti dai concorrenti, nonché quelli eventualmente acquisiti d'ufficio per l'accertamento della veridicità di quanto dichiarato, saranno utilizzati per tutti gli adempimenti connessi alla procedura concorsuale cui si riferiscono.
Quanto dichiarato dai concorrenti verrà raccolto, archiviato, registrato ed elaborato, anche con l'ausilio di supporti informatici e sarà conservato in archivi elettronici o cartacei, per il periodo di tempo necessario agli adempimenti istituzionalmente previsti da nome, saranno comunicati al personale interno ed a soggetti coinvolti nel procedimento, alle pubblicazioni all'Albo Pretorio ed a ogni altro soggetto che ne abbia diritto ed interesse ai sensi della l. 241/1990. Il titolare del trattamento è il Comune di Borgomanero, rappresentato dal relativo Sindaco pro-tempore, che ha nominato Responsabile della protezione dei Dati Personali (RPD ovvero, data protection officer, DPO), la società ISimply Learning srl, (referente sig. Capitone Enrico), contattabile alla mail: dpo@isimply.it e alla PEC dpoisimply@pec.it.
Il presente bando verrà pubblicato in forma integrale all'Albo Pretorio on line per 30 giorni consecutivi dal …… al ……., sul sito informatico del Comune, e per estratto sul B.U.R. Piemonte oltre a venir affisso con manifesti per estratto sul territorio comunale per ugual periodo, per aumentarne la diffusione e l'evidenza.

Borgomanero, lì

IL FUNZIONARIO*
SETTORE PATRIMONIO
Dott.ssa Iside Maria Medina

IL DIRIGENTE*
AREA TECNICA LAVORI PUBBLICI
Ing. Paola Benevolo