



# COMUNE DI LEINI'

Città Metropolitana di Torino

C.A.P. 10040

P.zza Vittorio Emanuele II 1

Tel. 011/99.86.354-356

C.F. – P.I. 01777400019

E-mail: [protocollo@comune.leini.to.it](mailto:protocollo@comune.leini.to.it) - PEC: [comune.leini.to@cert.legalmail.it](mailto:comune.leini.to@cert.legalmail.it)

## Settore LL.PP. – Manutenzioni e Patrimonio

\*\*\*\*\*

### ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI N. 1 CESPITE IMMOBILIARE

La Civica Amministrazione intende procedere all'alienazione, mediante asta pubblica, di n. 1 (uno) cespite di seguito descritto:

	DESCRIZIONE	UBICAZIONE	MQ	VALORE DI PERIZIA*	CAUZIONE
1	Lotto che ricade in area di PRGC R 5/1	Via Teologo RE Catasto Terreni: Foglio 23 partic. 1200	23.119	€ 1.090.122,00**	€ 109.012,20

\*Ai sensi della delibera G.C. del 28.12.2022 n. 305

\*\*oltre IVA in misura di legge, se dovuta

### STIPULA CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

- a) Per quanto riguarda l'immobile oggetto di cessione, la stipulazione dell'atto dovrà avvenire non oltre 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva, e comunque successivamente alla verifica del possesso dei requisiti di legge da parte dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario entro quindici giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, dovrà comunque produrre i documenti utili al perfezionamento contrattuale.
- b) Nei giorni successivi alla pubblicazione della graduatoria si procederà d'ufficio alla verifica di quanto dichiarato in sede di gara dagli aggiudicatari. L'aggiudicazione al soggetto che avrà presentato la migliore offerta avrà effetti obbligatori e vincolanti per l'aggiudicatario, mentre per la Civica Amministrazione gli obblighi sono subordinati alla conseguita esecutività dell'atto di aggiudicazione ed all'accertamento dell'insussistenza di cause ostative in capo all'aggiudicatario. La Civica Amministrazione si riserva la facoltà di effettuare idonei controlli sulla veridicità delle dichiarazioni (art. 71 D.P.R. n. 445/00) espresse dall'istante. Qualora dal controllo emerga la non veridicità totale o parziale del contenuto delle dichiarazioni, l'aggiudicazione e ogni atto conseguente saranno invalidi ed inefficaci e il dichiarante decadrà dai benefici conseguenti ad ogni atto o provvedimento eventualmente già emanato o emanando sulla base della dichiarazione non veritiera (art. 75 D.P.R. n. 445/00). In questo caso la Civica Amministrazione si riserva, a suo insindacabile giudizio, la possibilità di aggiudicare l'asta al soggetto che ha presentato la seconda offerta più vantaggiosa, qualora lo ritenga opportuno e conveniente.

- c) Qualora la stipulazione del contratto non avvenga nei termini stabiliti per fatto dell'interessato o non vengano rispettate le condizioni di vendita, l'atto con cui si dispone l'alienazione verrà revocato e sarà trattenuta dalla Civica Amministrazione la cauzione versata oppure escussa l'eventuale polizza fideiussoria o fideiussione bancaria
- d) Tutte le spese, tra cui quelle di trascrizione, volturazione, spese notarili, imposte ed ulteriori costi inerenti alla stipula del contratto di compravendita, sono interamente a carico degli aggiudicatari.

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario le spese propedeutiche occorse per la predisposizione del presente bando.

## **DISPOSIZIONI COMUNI**

L'immobile viene ceduto a corpo e non a misura - cosicché nessuna contestazione o riserva potrà essere avanzata dai partecipanti all'asta su eventuali differenze tra l'effettiva consistenza del cespite rispetto a quella ricavabile dalla documentazione catastale - nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e con le destinazioni in cui si trova, con i relativi pesi ed oneri e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti, canoni, vincoli imposti dalle vigenti leggi. A tal proposito l'aspirante acquirente dovrà impegnarsi a mantenere l'accesso posto ad ovest (rispetto alla Via Teologo RE) della particella catastale n. 1297, che dovrà essere integrato con le future opere di urbanizzazione, che verranno realizzate a seguito di permessi edificatori, autorizzati dai competenti Uffici Comunali.

Nel caso di edificazione vige l'obbligo di presentare idoneo strumento urbanistico esecutivo unitario che sarà oggetto di valutazione da parte dei competenti uffici comunali.

L'immobile sarà alienato libero da ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, senza obbligo per il Comune di effettuare ulteriori opere di manutenzione, miglioria o bonifica ambientale, sgombero di materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco, con i benefici di cui all'art. 4 della Legge 488/99.

E' fatto carico all'aggiudicatario di procedere, ove occorrente, alla normalizzazione tecnica, impiantistica ed ambientale dell'immobile senza possibilità per lo stesso di sollevare eccezioni o riserve.

Qualora la Civica Amministrazione abbia in corso, al momento della stipula del rogito, S.C.I.A. o Istanze di Permessi a Costruire, i conseguenti oneri pecuniari restano a carico di quest'ultima, mentre le opere edilizie da esse derivanti, anche a seguito di modifiche imposte dai competenti organi autorizzativi, dovranno essere eseguite dall'aggiudicatario. A tale proposito si precisa che non verranno prese in considerazione richieste di varianti, modifiche, permessi o altro effettuate dall'aggiudicatario prima della stipulazione dell'atto di vendita, come pure saranno a carico dell'aggiudicatario eventuali maggiori oneri dovuti a varianti da lui richieste dopo la stipula del rogito.

Si dà atto che il valore a base d'asta del cespite è stato determinato con perizia estimativa disponibile presso l'Ufficio Tecnico - Settore LL.PP., Manutenzioni e Patrimonio e sul sito internet istituzionale del Comune di Leini [www.comune.leini.to.it](http://www.comune.leini.to.it), formulata sulla base della destinazione e delle quantità previste nell'ambito del P.R.G.C.

Il prezzo a base di gara del lotto e' da intendersi al netto delle imposte a carico dell'aggiudicatario che saranno determinate all'atto del rogito, secondo le disposizioni di legge.

Visto il P.R.G.C. approvato con deliberazione della Giunta Regionale in data 21.02.2000 n. 13-29387 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della regione Piemonte in data 01.03.2000 e la Variante Parziale n. 17 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 29.06.2022 l'area di cui all'oggetto è individuata all'art. 11.5.1 delle NTA vigenti come AREA DI TRASFORMAZIONE E NUOVO IMPIANTO URBANISTICO (VIA TEOLOGO RE) – R5/1.

Le destinazioni d'uso principali ammesse sono:

- r: residenziale
- s: servizi pubblici, relativi alle attività ed alle attrezzature collettive, a verde e parcheggi, di interesse pubblico a livello comunale, necessarie per assicurare gli standards urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..

L'attuazione dell'area è subordinata a strumento urbanistico esecutivo unitario e nell'ottica di un processo di rigenerazione urbana.

Per quanto concerne gli indici urbanistici ed edilizi e le prescrizioni particolari relative all'utilizzo della capacità edificatoria, all'impianto urbano ed alle aree a Servizi (SUS), si rimanda a quanto indicato all'art. 11.5.1 delle NTA vigenti.

L'immobile d'interesse, infine, ricade in Classe I di pericolosità geologica.

## **PROCEDURA DI GARA**

- a) L'alienazione sarà effettuata mediante asta pubblica con il sistema delle candele vergini di cui agli articoli 73 lettera a) e 74 del R.D. n. 827 del 23/05/1924, con offerte pubbliche in aumento sul prezzo a base d'asta.
- b) L'aggiudicazione sarà pronunciata a favore di colui che avrà effettuato la migliore offerta economica, dopo l'estinzione, senza ulteriori offerte, dell'ultima candela. Si precisa che ciascun rilancio, a partire dalla base d'asta come sopra individuata, dovrà essere pari al 5% del prezzo base. L'aggiudicazione sarà pronunciata anche in presenza di un solo offerente che, nella seduta di gara, effettui almeno un rilancio sul prezzo a base d'asta, purché di ammontare pari al 5% del prezzo base.
- c) Si dà atto che, nel caso di aggiudicazione di cespiti su cui, a norma delle vigenti disposizioni di legge, esista un diritto di prelazione dei confinanti o proprietari, l'aggiudicazione non è da considerarsi definitiva, in quanto condizionata all'esercizio di tale diritto, nei termini di legge, da parte degli aventi titolo.
- d) In ogni caso la Civica Amministrazione si riserva a suo insindacabile giudizio di non aggiudicare.

La graduatoria definitiva verrà pubblicata a norma di legge e sul sito internet <http://www.comune.leini.to.it>.

La Civica Amministrazione si riserva la facoltà insindacabile, senza che i partecipanti possano sollevare obiezioni o vantare diritti di sorta, di prorogare la chiusura del bando ovvero di disporre la modifica e/o la revoca di tutto o in parte.

La Civica Amministrazione si riserva in qualsiasi momento, e comunque fino alla stipulazione del rogito, la facoltà insindacabile di non procedere alla vendita del bene per intervenuti motivi di utilità dell'Ente, senza che nulla sia dovuto agli eventuali aggiudicatari, salvo la restituzione, senza interessi e rivalutazione, del deposito cauzionale.

## DIRITTO DI PRELAZIONE

Nel caso di alienazione di un bene immobile su cui, a norma delle vigenti disposizioni di legge o per l'altra legittima causa, esista un diritto di prelazione, il bene verrà offerto una sola volta ai titolari del diritto di prelazione al prezzo di prima aggiudicazione.

L'offerta di cui al primo comma verrà formalizzata, all'unico interessato come sopra individuato, tramite notifica contenente l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare o meno il diritto di prelazione nel termine perentorio di 30 giorni dalla data di notifica dell'offerta.

L'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate deve avvenire con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario contenente la prova della presentazione della cauzione pari al 10% del prezzo.

Qualora vi siano più soggetti interessati, aventi diritto ad esercitare la prelazione si procederà all'alienazione mediante trattativa privata con gara ufficiosa da effettuarsi esclusivamente tra gli aventi titolo identificati a seguito di apposito accertamento, ai quali sarà data comunicazione in forma adeguata del procedimento di alienazione, con aggiudicazione a favore di colui che avrà offerto l'aumento maggiore sul prezzo di prima aggiudicazione.

L'aggiudicatario provvisorio del lotto non potrà vantare alcuna pretesa in relazione al lotto per il quale dovesse essere esercitato il diritto di prelazione da parte del titolare; in tal caso avrà diritto alla mera restituzione delle somme versate a titolo di deposito cauzionale e non potrà vantare alcuna pretesa nei confronti della Civica Amministrazione, neppure a titolo di interessi maturati. Qualora i soggetti aventi titolo rinuncino all'esercizio del diritto di prelazione o sia decorso inutilmente il termine per esercitarlo, tale circostanza verrà comunicata all'Aggiudicatario a mezzo di lettere A.R. e l'Aggiudicatario verrà successivamente invitato a stipulare il contratto.

## MODALITA' DI COMPILAZIONE E PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA

Per il lotto dovrà essere presentata singola istanza, in competente bollo, secondo il modello allegato al presente bando.

Il plico contenente l'istanza e la documentazione relativa, **pena l'esclusione della gara**, deve pervenire a mezzo consegna a mano o posta (posta celere compresa) o tramite agenzie di recapito autorizzate, all'indirizzo indicato nel paragrafo TERMINI DI RICEZIONE ISTANZA. Il plico deve essere idoneamente sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura e deve recare all'esterno – oltre all'intestazione del mittente e l'indirizzo dello stesso – le indicazioni relative all'oggetto della gara: **“Asta pubblica per l'alienazione dell'immobile sito in Via Teologo Re. Istanza di partecipazione”**. Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio dei mittenti, ove per qualsiasi motivo, il plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

Per le consegne dirette l'ufficio protocollo osserva i seguenti orari:

- Lunedì .....dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle ore 15.00 alle ore 17.00
- Martedì /Giovedì .....dalle ore 9.00 alle ore 12.00
- Mercoledì .....dalle ore 15.00 alle ore 18.00
- Venerdì.....dalle ore 9.00 alle 12.00

Il plico dovrà contenere, **a pena di esclusione** i seguenti documenti:

1) **Istanza di partecipazione alla gara**, sottoscritta dal partecipante e presentata unitamente a copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore, ai sensi dell'art. 38. comma 3, D.P.R. 445/2000, in conformità agli allegati modelli A e B, contenente:

**1a)** per le persone fisiche, nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale tra coniugi, dichiarazione, resa ai sensi del D.P.R. 445/2000, di trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili;

**1b)** per le società ed enti di qualsiasi tipo: denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, generalità del soggetto avente i poteri di rappresentanza;

- se concorre un'impresa individuale: dichiarazione resa dal titolare, ai sensi del D.P.R. 445/2000 di essere iscritto al Registro delle Imprese - di non trovarsi in stato di liquidazione, fallimento, concordato preventivo o in ogni altra analoga situazione, e che non è in corso alcuna procedura per l'accertamento e la dichiarazione di una di tali situazioni;

- se concorre un'impresa esercitata in forma societaria: dichiarazione resa dal legale rappresentante ai sensi del D.P.R. 445/2000 che la società risulta iscritta al Registro delle Imprese – generalità degli amministratori e dei legali rappresentanti con i relativi poteri – che la società non è in stato di liquidazione, fallimento, concordato preventivo o in ogni altra analoga situazione e che non è in corso alcuna procedura per l'accertamento e la dichiarazione di una di tali situazioni;

- se concorre un ente privato diverso dalle società dovranno essere prodotte le copie conformi all'originale dell'atto costitutivo e dell'atto da cui risulti il conferimento di potere di rappresentanza dell'ente al soggetto sottoscrittore ed a eventuali altri soggetti;

- se concorre un ente pubblico dovrà essere prodotta copia conforme all'originale del provvedimento di autorizzazione del legale rappresentante dell'ente a partecipare all'asta.

2) **dichiarazione esplicita** del sottoscrittore di essere il titolare dell'impresa o il legale rappresentante della società od ente;

3) **dichiarazione di aver preso cognizione** e di accettare integralmente le condizioni riportate nel presente bando, nonché del contenuto della perizia estimativa dell'immobile, disponibili in consultazione presso la sede della Civica Amministrazione e sul sito internet del Comune di Leini.

4) **l'indicazione dell'indirizzo completo** (corredato da numero telefonico, se possibile, del numero di fax e email) al quale la Civica Amministrazione dovrà effettuare le comunicazioni di gara

5) **indicazione del c/c bancario completo** di tutte le coordinate sul quale eventualmente effettuare versamenti in restituzione dei depositi cauzionali. La mancata indicazione non è causa di esclusione dalla gara.

**6) procura speciale**; nel caso di istanze presentate da procuratori speciali andrà allegata la procura speciale rilasciata per atto pubblico notarile o scrittura privata autenticata da notaio in originale o in copia autentica ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 N. 445.

**7) requisiti di partecipazione**: dichiarazioni di cui agli allegati modelli A e B circa il possesso dei requisiti di cui all'art. 80 del D.Lgs n. 50/2016 e ss.mm. ed i.

Qualora due o più soggetti intendano acquistare pro quota il lotto, l'istanza di partecipazione alla gara dovrà essere presentata e sottoscritta da tutti i soggetti; nella medesima istanza dovrà essere individuato un unico soggetto che parteciperà alle fasi dell'asta in nome e per conto di tutti i soggetti sottoscrittori all'istanza.

In caso di acquisto in comunione del lotto da parte di più soggetti, l'istanza dovrà essere presentata da ciascun soggetto che intende partecipare, congiuntamente ad altri, alla gara (una dichiarazione per ciascun partecipante). All'interno dell'istanza, ciascun soggetto indicherà, insieme agli altri dati, la percentuale per la quale intende concorrere, che identificherà la sua parte nella comunione. Se non verrà indicata la quota percentuale di partecipazione i soggetti dichiaranti si considereranno solidalmente obbligati in parti uguali.

E' consentita, altresì, la presentazione di offerta da parte di uno o più soggetti contenente l'impegno a costituire esclusivamente tra i medesimi, in caso di aggiudicazione, un soggetto giuridico distinto che acquisterà l'immobile ed assumerà le obbligazioni tutte di cui al presente avviso d'asta. Anche in tal caso i soggetti potranno conferire procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata ad uno di essi da allegarsi nella busta contenente i documenti, ovvero sottoscrivere tutti congiuntamente l'istanza. Tali soggetti saranno considerati obbligati solidali nei confronti della Civica Amministrazione. In tale ipotesi, l'eventuale società acquirente dell'immobile dovrà risultare iscritta nel Registro delle Imprese almeno 10 giorni prima della data fissata per la stipulazione dell'atto.

## **7) Ricevuta del deposito cauzionale**

A pena di esclusione, deve essere versata, a titolo di deposito cauzionale infruttifero, presso l'Istituto di Credito UNICREDIT BANCA SPA – Via Carlo Alberto 4 – LEINI, IBAN IT30D0200830570000000527747, una somma pari al 10% del prezzo base stabilito per l'immobile oggetto dell'offerta, specificando la causale “**deposito cauzionale infruttifero – Asta pubblica per l'alienazione dell'immobile sito in Via Teologo Re.**”.

In luogo di tale versamento sono ammesse fidejussioni bancarie nonché polizze fideiussorie con escussione a prima richiesta rilasciate da società di assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10 giugno 1982 n. 348, con scadenza non inferiore a 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione verrà restituita senza interessi.

Nel caso di cauzione costituita mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa, questa sarà restituita per lo svincolo al momento del pagamento dell'intero prezzo.

Al momento dell'aggiudicazione, la cauzione prestata dall'aggiudicatario acquisirà titolo di caparra confirmatoria. Qualora non si addivenga alla stipula del contratto per cause imputabili all'aggiudicatario, la caparra verrà trattenuta dalla Civica Amministrazione come risarcimento danni (art. 1385 C.C.), mentre in caso di polizza fidejussoria o fideiussione bancaria si procederà alla relativa escussione.

Le istanze redatte in modo imperfetto, incompleto o comunque contenenti condizioni per l'acquisto non saranno ritenute valide e non saranno prese in considerazione.

**Deposito cauzionale, documenti, modalità di presentazione delle istanze e dichiarazioni tutte, indicate nel presente avviso, sono richiesti a pena di esclusione.**

## **TERMINI RICEZIONE ISTANZA**

L'istanza di partecipazione dovrà pervenire **ENTRO** il termine perentorio ed inderogabile, pena l'esclusione dalla gara, **delle ore 12,00 del giorno 19 del mese di Giugno 2023** presso Il Comune di Leini – Ufficio protocollo – Via Ricciolio 43 - 10040 Leini.

Ai fini del rispetto del termine di cui sopra farà fede il timbro di ricevimento apposto dal personale addetto alla ricezione atti.

Le istanze che pervenissero in forma diversa da quella prescritta e quelle che per qualsiasi motivo, sia pure di forza maggiore, giungessero in ritardo, non saranno ritenute valide anche se sostitutive o aggiuntive di istanze pervenute regolarmente e nei termini. Questa Civica Amministrazione declina ogni responsabilità in ordine a disguidi postali o di altra natura che impediscano il recapito del plico entro il termine predetto. Le istanze pervenute oltre il termine precisato non saranno prese in considerazione e al riguardo non saranno ammessi reclami di sorta. I soggetti partecipanti saranno esclusi dalla gara anche qualora il plico contenente l'istanza pervenisse lacerato, oppure qualora la busta non contenesse le prescritte indicazioni.

## **DATA INCANTO**

L'incanto si terrà in seduta pubblica presso una sala del Settore Tecnico LL.PP.- Manutenzioni e Patrimonio – Via Ricciolio 39 - 10040 Leini il **giorno 23 Giugno 2023 alle ore 9,30.**

## **MODALITA' DI PAGAMENTO**

L'aggiudicatario, al momento del rogito del contratto di compravendita, dovrà versare in unica soluzione quanto offerto in sede di asta.

Il deposito cauzionale costituito dall'aggiudicatario verrà computato nel prezzo della vendita e pertanto l'aggiudicatario, all'atto del rogito, dovrà versare esclusivamente la differenza.

## **ALTRE INFORMAZIONI**

Si rammenta che, nel caso di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, verranno applicate, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445/2000, le sanzioni previste dal Codice Penale e dalle Leggi speciali in materia.

Ai sensi del D. Lgs. 30/06/2003 n. 196 e s.m.i. e del regolamento U.E. GDPR 2016/679, i partecipanti autorizzano il trattamento dei dati personali, che saranno utilizzati dalla Civica Amministrazione esclusivamente per le finalità connesse all'attività necessarie per lo svolgimento dell'asta.

Il titolare del trattamento, ai sensi dell'art. 43 del DPR n.445/2000, effettuerà idonei controlli sulle dichiarazioni sostitutive di certificazione rese dai partecipanti.

Il titolare del trattamento è il Comune di Leini, mentre il responsabile dei dati personali è la società Sistema Susio srl nella persona dell'ing. Giuseppe Bottasini, e-mail: info@sistemasusio.it, PEC: [info@pec.sistemasusio.it](mailto:info@pec.sistemasusio.it).

Il bando e l'istanza di partecipazione saranno pubblicati al seguente indirizzo internet: <http://www.comune.leini.to.it> e saranno disponibili presso il Settore Tecnico LL.PP. Manutenzioni e Patrimonio, Via Ricciolio 39 -10040 Leini previo appuntamento telefonando ai numeri 011-9986.338/351.

Per ulteriori informazioni e chiarimenti relative al bando gli interessati potranno rivolgersi direttamente ed esclusivamente per iscritto all'indirizzo PEC [comune.leini.to@cert.legalmail.it](mailto:comune.leini.to@cert.legalmail.it).

Tali richieste di chiarimenti ed informazioni dovranno pervenire entro e non oltre giorni 5 prima del termine ultimo di ricezione delle offerte.

Leini, li *Data di pubblicazione*

**IL RESPONSABILE SETTORE LL.PP.**

**MANUTENZIONI E PATRIMONIO**

Arch. Silvia Giunta

(Firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 D.Lgs. 82/2005)

Allegati:

- fac-simile istanza persone fisiche- modello A
- fac-simile istanza persone giuridiche – modello B
- planimetria dell'area catastale
- estratto di piano regolatore e scheda NTA PRGC
- perizia estimativa prot. 21319 del 11/10/2022