



**CITTA' DI ARONA**  
**PROVINCIA DI NOVARA**

# **AVVISO DI ASTA PUBBLICA**

**L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI ARONA**

**VISTI**

- il vigente “*Regolamento per l’alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Arona*”, così come adottato dal Comune di Arona con la deliberazione Consiliare n. 86 dell’11.10.1999, modificato con deliberazione di C.C. n. 25 del 24.04.2001, n. 22 del 22.03.2004, n. 98 del 30.11.2012 e n. 94 del 27.11.2014;

- il “*Piano alienazioni e valorizzazioni beni patrimoniali*” iscritto al punto 2.2.2 della sezione strategica del DUP 2020-2022 *documento unico di programmazione* approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 27.12.2019, riportante la programmazione in valorizzazione del patrimonio dove si evince l’inserimento nel piano alienazione dell’appartamento sito in Vicolo del Mulino 25;

- la Determinazione del Responsabile Ufficio Patrimonio n. 490 del 28.10.2019

**RENDE NOTO**

che il giorno **\_02 Marzo\_ 2020 alle ore 9.30** in Arona presso la Sede Municipale di Via San Carlo n. 2 avrà luogo la gara per l’alienazione, mediante asta pubblica e con il sistema delle offerte segrete da confrontare con il prezzo base indicato nell’avviso d’asta, con aggiudicazione anche alla presenza di una sola offerta valida, il seguente immobile di proprietà comunale:

- *Appartamento sito in Arona Vicolo del Mulino 25 Piano Terra, identificato al N.C.E.U. al foglio 21, particella 166, sub. 3 (Rif. Scheda n. 7 Fabbricati); attualmente libero; Prezzo a base d’asta euro 88.000,00; non sono presenti vincoli ex D.Lgs 42/2004; classe energetica: G; IPE 305,77 - deposito cauzionale € 4.400,00;*

Sono fatti salvi migliori indicazioni e dati, il cui eventuale errore od omissione, da verificarsi in sede di rogito, non potranno mai invalidare la procedura dell’asta.

La vendita dell’ immobile avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

## **1. MODALITA' DELLA GARA**

L’asta sarà tenuta per pubblica gara, con il metodo delle offerte segrete, ai sensi dell’art. 73 lett. c) e 76, 2° comma del R.D. 23.05.1924 n. 827, da confrontarsi con il prezzo a base d’asta.

L’aggiudicazione sarà definitiva ad unico incanto ed avverrà a favore del concorrente che avrà presentato l’offerta più vantaggiosa, il cui prezzo dovrà essere superiore o almeno pari a quello fissato nel presente avviso d’asta.

Nel caso due o più concorrenti facciano la stessa offerta, ed esse siano accettabili, si procederà secondo le modalità dell’art. 77 del Regolamento approvato con R.D. 827/1924.

A norma dell’art. 69 del R.D. 827/24 si procederà all’aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta purché superiore o almeno pari al prezzo d’asta (art. 13, comma 2, Regolamento comunale).

Non sono ammesse offerte per telegramma, telefono, telefax, posta elettronica né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato, né offerte per persone da designare.

Sono ammesse offerte presentate a mezzo di mandatario purché munito di copia autentica di procura speciale, rilasciata nelle forme di legge.

## 2. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Al fine di partecipare all'asta pubblica i partecipanti dovranno far pervenire al Comune, con qualsiasi mezzo non telematico, un plico, a pena di esclusione, chiuso e sigillato in maniera tale da non consentire manomissioni e controfirmato sui lembi di chiusura dal mittente contenente, l'istanza di partecipazione e l'offerta.

### 2.1 – Formalità

Il plico dovrà recare le seguenti diciture:

- "**NON APRIRE**: "Asta Pubblica per vendita Appartamento in Vicolo del Mulino 25 del Comune di Arona";
- il nominativo dell'offerente

### 2.2 – Recapito

Il plico deve essere **inviato** al seguente indirizzo:

Comune di Arona – SETTORE 2° - Servizio 1° -Patrimonio e Demanio– Via San Carlo, 2 – 28041 Arona (NO)- Italia

Gli operatori economici che intendano procedere alla **consegna a mano** (anche tramite corriere) devono recapitare i suddetti plichi direttamente presso il Comune - Ufficio Protocollo - nei seguenti giorni ed orari di apertura al pubblico: dal lun. al ven. dalle 9,30 alle 12,30, mart. e giov. anche dalle 17 alle 18.

### 2.3 - Termine di consegna

Il plico deve pervenire entro e non oltre **il termine perentorio delle ore 12.30 del giorno 28 del mese di Febbraio dell'anno 2020 a pena di esclusione.**

### 2.4 - Modalità di consegna

Il plico deve essere recapitato come indicato in precedenza al punto "2.2 – Recapito".

L'invio del plico è a totale ed esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità dell'Amministrazione aggiudicatrice ove, per qualsiasi motivo ivi compresi disguidi postali o di altra natura, il plico non pervenga all'indirizzo di destinazione entro il termine perentorio di scadenza di cui al precedente punto 2.3 ; del giorno e dell'ora del recapito farà fede il protocollo dell'Ufficio ricevente.

Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche indipendentemente dalla volontà del partecipante ed anche se spediti prima del termine medesimo; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'agenzia accettante. Tali plichi non verranno aperti e verranno considerati come non consegnati.

### 2.5 – Contenuto

Il plico di cui sopra dovrà contenere, a **pena di esclusione dalla gara**, la documentazione di cui ai successivi punti A), B).

**A) Una busta recante la dicitura "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"** - debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, contenente:

**A.1. L'ISTANZA DI PARTECIPAZIONE** alla presente asta pubblica, sottoscritta, **pena l'esclusione**, dall'offerente o dal legale rappresentante – in caso di società ed enti - resa in bollo, contenente la dichiarazione ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445. In

caso di partecipazione in nome e per conto di altre persone fisiche, dovrà essere prodotta la relativa procura speciale, in copia autentica.

Tale istanza, sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante del partecipante (l'offerente può, a discrezione, usare il modello già predisposto dal Comune di Arona vedi all.A1), **deve**:

avere allegata una fotocopia di un documento di riconoscimento del firmatario in corso di validità ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445;

▪ contenere le seguenti dichiarazioni, attestanti<sup>1</sup>:

a) di aver preso cognizione e di accettare integralmente tutte le condizioni, norme e clausole riportate nell'avviso di asta in oggetto e nella documentazione connessa all'asta;

b) di accettare ed approvare in particolare ai sensi dell'art. 1341 del C.C. le seguenti condizioni:

- l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Arona, al quale rimane sempre riservata la potestà, in caso di sopravvenute ragioni di interesse pubblico, di non concludere il contratto di compravendita;

- l'appartamento sarà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova a favore del miglior offerente, senza possibilità di rilanci;

- non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non si presenti per la stipulazione di eventuale preliminare, nei termini, nella sede e nelle modalità comunicati (art. 13 cc. 4 e 5 del Regolamento comunale di alienazione);

- tutte le spese d'asta, di istruttoria, di registrazione e contrattuali comprese quelle di stampa, affissione ed inserzione dell'avviso di asta, nonché tutte le spese comunque inerenti alla vendita, alla consegna, di volturazione, di trascrizione, catastali e per eventuali frazionamenti degli immobili saranno interamente a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere corrisposte mediante versamento da effettuarsi, in acconto, nell'importo dell'1% del prezzo offerto (con un minimo di Euro 258,23 e comunque fino al raggiungimento delle effettive spese sostenute dall'Amministrazione comunale), entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione, fatto salvo successivo conguaglio da corrispondersi all'atto della stipula del rogito da redigersi entro 45 (quarantacinque) giorni dalla data di comunicazione dell'approvazione della vendita;

- di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta ed, in particolare, nelle condizioni indicate nelle scheda patrimoniale allegata e nel provvedimento amministrativo di indizione dell'asta (il tutto consultabile all'indirizzo internet [www.comune.arona.no.it](http://www.comune.arona.no.it)), di accettarlo, esonerando il Comune da qualsivoglia responsabilità al riguardo, assumendo a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che, anche solo potenzialmente, sia riconducibile alla situazione di cui sopra.

- di essere a conoscenza delle condizioni e caratteristiche, in fatto e diritto, nonché di eventuali vincoli gravanti sull'immobile e relative pertinenze, di accettarli tutti integralmente, incondizionatamente, formulando l'offerta tenuto conto delle indicazioni, avvertenze, condizioni e prescrizioni tutte contenute nell'avviso d'asta

- di aver preso conoscenza di tutte le condizioni locali, della conformità dei luoghi, nonché di tutte le altre circostanze generali e particolari che possono influire sulla determinazione dell'offerta

---

<sup>1</sup> In merito alle dichiarazioni presentate in sede di gara, si precisa che:

- le dichiarazioni sostitutive rese dai concorrenti hanno valore di piena assunzione di responsabilità da parte dei dichiaranti e pertanto sono sottoposte al disposto di cui all'art. 76 del D.P.R. 445/00;

- c) di assumere tutte le obbligazioni e gli impegni di cui all'Avviso di Asta in oggetto, per sè, successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo;
- d) di impegnarsi, in caso di trasferimento totale o parziale del bene oggetto di asta, a fare espressa menzione nei relativi atti di trasferimento delle obbligazioni e degli impegni di cui all'Avviso di Asta in oggetto, che, nell'ipotesi di pluralità di aventi causa, saranno da questi ultimi solidalmente assunti;
- e) di aver valutato tutti i fattori che possono influire sull'offerta, ritenendola equa;
- f) di produrre idoneo documento, allegato alla istanza, valido per tutto il periodo di efficacia dell'offerta, comprovante la costituzione di un deposito cauzionale provvisorio a conferma dell'offerta, per i lotti per i quali intende presentare offerta e che indica;

**nonché:**

**per le persone fisiche:**

dati anagrafici dell'offerente (nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale)

- g) dichiarazione di non ricadere in cause di esclusione previste dall'art.10 della legge 575/1965 (disposizioni antimafia);
- h) dichiarazione di inesistenza a proprio carico di condanne penali che abbiano determinato incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- i) dichiarazione di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- l) dichiarazione di non essere stati protestati per mancato pagamento di effetti o per emissione di assegni a vuoto negli ultimi cinque anni.

**per le persone giuridiche ed altri soggetti:**

denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, generalità dei soggetti aventi i poteri di rappresentanza (ed, altresì, dei soci, se trattasi di società di persone) con relativi poteri;

- m) dichiarazione che la società o Ente ed i legali rappresentanti - nonché i soci, se trattasi di società di persone ovvero il titolare se trattasi di Ditta individuale - non ricadono in cause di esclusione previste dall'art. 10 della legge 575/1965 (disposizioni antimafia);
- n) l'iscrizione nel Registro delle Imprese presso la competente CCIAA per l'attività oggetto della procedura, indicando il numero di codice attività e l'elenco dei legali rappresentanti con relativa qualifica (riportare cognome, nome, data di nascita, luogo di nascita, residenza);
- o) dichiarazione del sottoscrittore di essere il titolare dell'impresa o il legale rappresentante della società, ditta o Ente e di essere abilitato ad impegnarsi e a quietanzare;
- p) dichiarazione del sottoscrittore che non sussistono a proprio carico (ed, altresì, a carico dei soci se trattasi di società di persone) nonché a carico della persona giuridica, condanne penali che abbiano determinato incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione. Qualora trattasi di società commerciali, la predetta dichiarazione dovrà riferirsi:
  - se trattasi di Società in Nome Collettivo, a tutti i soci;
  - se trattasi di Società in Accomandita Semplice, a tutti i soci accomandatari;
  - se trattasi di Società di qualsiasi tipo, agli amministratori muniti di potere di rappresentanza.
- q) dichiarazione che la società, la ditta o l'Ente non si trova in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni.

In caso di presentazione di istanza incompleta è ammessa l'integrazione della stessa entro 10 giorni dalla richiesta di eventuali integrazioni non sostanziali<sup>2</sup>, pena l'esclusione dalla procedura.

## **A.2. DEPOSITO CAUZIONALE**

Il concorrente a garanzia dell'offerta e della sottoscrizione del contratto versa un deposito cauzionale pari al 5% del valore a base d'asta.

Il predetto deposito cauzionale potrà essere costituito secondo una delle seguenti modalità:

- assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Arona;
- fideiussione bancaria rilasciata da aziende di credito;
- polizza fideiussoria rilasciata da impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni.

La polizza fideiussoria o la fideiussione bancaria dovrà contenere:

- l'assunzione dell'obbligo da parte del fideiussore di pagare l'importo della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Ente, con rinuncia espressa al diritto di opporre a quest'ultima qualsiasi eccezione;
- espressa rinuncia del fideiussore al beneficio di preventiva escussione del debitore principale previsto dall'art. 1944 del codice civile;
- espressa rinuncia del fideiussore dei diritti e delle tutele di cui all'art.1957 del codice civile;
- clausola liberatoria di svincolo solo all'ottenimento di dichiarazione emessa dal Comune di Arona, di liberazione del contraente da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata al comune garantito.

- B) Una busta per il quale il partecipante presenta offerta, recante la dicitura "*PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO*" – *APPARTAMENTO SITO IN VICOLO DEL MULINO 25 – PIANO TERRA* ", debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, contenente l'offerta economica, in forma di documento cartaceo.**

In tale busta non dovranno essere inseriti altri documenti, a pena di esclusione.

In detta proposta irrevocabile di acquisto il soggetto interessato all'acquisizione dovrà dichiarare (vedi modello A2 allegato), pena l'esclusione dalla gara:

- a) il prezzo in cifre ed in lettere, che s'intende offrire per l'acquisto, tenendo presente che, qualora fra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, s'intenderà valida l'offerta più vantaggiosa per il Comune, ai sensi dell'art.72, comma 2 del R.D. n.827/1924;
- b) l'impegno a provvedere al pagamento dell'importo di cui al precedente comma in unica soluzione alle condizioni stabilite dall'Avviso d'asta.

Tale offerta economica in carta resa legale, sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente (il concorrente può, a discrezione, usare il/i modello/i predisposto/i dal Comune), deve, a pena di esclusione:

- avere contenuto identico rispetto a quello dei modelli predisposti dal Comune e allegati sub A2<sup>3</sup>;
- essere resa in bollo, nelle forme di legge, e sottoscritta :

---

<sup>2</sup> Sono considerate carenze e/o mancanze sostanziali:

- la mancanza dell'istanza di partecipazione,
- la mancanza del deposito cauzionale,
- la mancanza della busta PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO.

Le predette mancanze sostanziali determinano l'esclusione dalla procedura di asta pubblica.

<sup>3</sup> N.B.: L'operatore economico che non intenda avvalersi del modello di offerta predisposto dall'Amministrazione, deve attenersi, nel redigere la propria offerta economica, a modalità e contenuti che ne garantiscano la comparabilità

- dall'offerente (in caso di persona fisica)
- dal legale rappresentante dell'operatore economico offerente, in caso di impresa singola;

In caso di discordanza fra quanto indicato in cifre e quanto indicato in lettere, sarà ritenuta valida l'offerta più vantaggiosa per il Comune, ai sensi dell'art. 72, comma 2 del R.D. n. 827/1924.

**Non saranno ammesse** offerte più basse rispetto alla base d'asta, incomplete, parziali o plurime, condizionate, o espresse in modo indeterminato o tale da non consentire la comparazione con le altre offerte per mancato rispetto di quanto previsto dal presente avviso di asta e dai documenti ad essa allegati.

Il Comune non corrisponderà compenso e/o rimborso alcuno ai concorrenti, per qualsiasi titolo o ragione, per le offerte presentate.

**NON SI DARÀ LUOGO ALL'APERTURA DEI PLICHI NON SIGILLATI CHE NON SIANO PERVENUTI NEI TERMINI INDICATI, COSÌ COME NON SI PROCEDERÀ ALL'APERTURA DELLE OFFERTE CHE NON SIANO REGOLARMENTE ACCLUSE NELL'APPOSITA BUSTA SIGILLATA O NON SIANO REGOLARMENTE ACCOMPAGNATE DA QUANTO RICHIESTO.**

### **3. CONDIZIONI PARTICOLARI**

Nessuna

### **4. CONDIZIONI GENERALI**

La vendita dell'appartamento sopra descritto avverrà a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ivi compresi eventuali oneri, servitù continue e discontinue, apparenti e non apparenti.

La partecipazione all'Asta pubblica implica specifica conoscenza ed accettazione delle condizioni di cui al presente avviso d'asta; dello stato di fatto e di diritto dell'immobile nonché della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa del bene. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti o di adeguamento alla norme igienico sanitarie, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nelle valutazioni, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo base, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del valore di stima a base d'asta.

Saranno ammessi alla gara tutti coloro che dichiarino la propria capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

Tutte le spese d'asta, di registrazione e contrattuali comprese quelle di stampa, affissione ed inserzione del presente avviso, nonché tutte le spese comunque inerenti alla vendita, alla consegna, di volturazione, di trascrizione, catastali e per eventuali frazionamenti degli immobili saranno interamente a carico dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 13, comma 4 del regolamento comunale, e dovranno essere corrisposte mediante versamento da effettuarsi, in acconto, nell'importo dell'1% del prezzo offerto (con un minimo di Euro 258,23e comunque fino al raggiungimento delle effettive spese sostenute dall'Amministrazione Comunale), entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva (espletata eventuale procedura per diritto di prelazione), fatto salvo successivo conguaglio da corrispondersi all'atto della stipula del rogito da redigersi entro 45 (quarantacinque) giorni dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione della vendita.

Il pagamento del prezzo di aggiudicazione, dal quale sarà scomputato l'importo del deposito cauzionale che sarà incamerato, dovrà essere corrisposto all'atto della stipulazione del rogito notarile mediante versamento presso la Tesoreria Comunale.

Qualora, per difficoltà non dipendenti dalla volontà delle parti, non sia possibile giungere alla stipula dell'atto definitivo di compravendita entro 45 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione, si procederà alla stipula di un preliminare alla cui sottoscrizione la parte promissoria acquirente

verserà, oltre all'1% di cui sopra, un acconto del 30% del prezzo stabilito, a titolo di caparra confirmatoria.

In difetto del pagamento del prezzo, o del versamento delle spese, o di presentazione dell'eventuale fideiussione, come sopra specificato, non si darà luogo alla sottoscrizione del formale contratto di compravendita e l'aggiudicazione si intenderà come non avvenuta, trattenendo il deposito cauzionale, ed ogni altro versamento eseguito, a titolo di penalità, salvo eventuali maggiori danni.

Il verbale di aggiudicazione sarà senz'altro vincolante per l'aggiudicatario mentre lo sarà per il Comune solo dopo la determinazione di approvazione degli atti della gara.

Ai concorrenti che non siano resi aggiudicatari e a coloro che non siano stati ammessi alla gara, sarà restituita la documentazione presentata, ivi compreso il deposito cauzionale, previo rilascio di apposita dichiarazione attestante che il procedimento di gara si è svolto regolarmente, che si accetta l'esito dell'asta pubblica e che non vi sono da fare osservazioni o rilievi in merito all'aggiudicazione.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso, valgono le disposizioni relative all'Amministrazione del Patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato, di cui al R.D. 18.11.1923 n. 2440 e relativo Regolamento approvato con R.D. 23.05.1924 n. 827, e successive modificazioni, nonché del vigente Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Arona.

Si precisa, infine, che ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e successive modifiche, i dati forniti dai partecipanti alla gara saranno raccolti e pubblicati come previsto dalle norme vigenti. I diritti di cui all'art. 7 del decreto legislativo citato sono esercitabili con le modalità della Legge n. 241/90 e del Regolamento comunale per l'accesso agli atti.

Copia del presente Avviso d'Asta Pubblica, ulteriori informazioni nonché la modulistica da utilizzare per la presentazione dei documenti d'asta, possono essere richiesti all'Ufficio Patrimonio – Via San Carlo, 2 - Comune di Arona – tel. 0322/231264-281-248 – fax 0322-243101 nei giorni e nelle ore di servizio, e-mail: [patrimonio@comune.arona.no.it](mailto:patrimonio@comune.arona.no.it),

Ai sensi della Legge n. 241/90, si rende noto che il responsabile del procedimento è l'Ing. Mauro Marchisio, Dirigente 2° Settore, Servizi per il territorio.

*Arona, 13 Gennaio 2020*

**f.to II DIRIGENTE 2° SETTORE**  
Ing Mauro Marchisio