

COMUNE DI BRUSSON
Regione Autonoma Valle d'Aosta

Piazza Municipio n. 1 - 11022 Brusson
Partita I.V.A. 00100690072



COMMUNE DE BRUSSON
Région Autonome Vallée d'Aoste

Tel. 0125/300132-300683
Telefax 0125300647

Prot. n. 8529 /VI-4

**AVVISO DI GARA PER LA VENDITA, MEDIANTE PUBBLICO INCANTO, DI
IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO EX POSTA. II^
ESPERIMENTO DI GARA**

1. Oggetto della vendita

Il giorno giovedì 14 dicembre 2017 alle ore 14:30, presso la sala consiliare del Comune di Brusson, si procederà in seduta pubblica all'asta per l'alienazione dell'immobile di proprietà comunale sito in rue Trois Villages, distinto al Fg. 37 mappale 246 subalterno 17 del Catasto Fabbricati.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo, con i relativi pesi ed oneri, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, anche se non dichiarate tanto apparenti che non apparenti. Lo stato dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve.

2. Descrizione dell'immobile

Dati catastali – Proprietà.

L'immobile è distinto al NCEU del Comune di Brusson come segue:

- Fg. 37 mappale 246 subalterno 17 – categoria C/2 classe U consistenza mq. 54 – rendita € 139,44;
- La superficie commerciale ammonta a mq. 67;

L'unità immobiliare è intestata al Comune di Brusson con sede in Brusson e numero di codice fiscale 00100690072, pervenuto con atti del Notaio Enrico Sebastiani in data 3 febbraio 1986 repertorio numero 30017 e registrato a Chatillon il 24 febbraio 1986 al numero 247.

Presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Aosta non risultano sussistere, a carico del bene oggetto di vendita, iscrizioni pregiudizievoli, ipoteche, pignoramenti, domande giudiziarie o altri vincoli particolari.

L'amministrazione comunale si impegna, con spese a proprio carico, prima dell'atto di compravendita a procedere alla variazione catastale dell'immobile dall'attuale categoria C/2, che risulta errata, alla categoria C/1.

Descrizione generale del contesto.

L'immobile in oggetto, già adibito ad Ufficio Postale, è ubicato nel fabbricato di civile abitazione e commerciale denominato "Residence Eden", sito in rue Trois Villages.

La quota di comproprietà ragguagliata all'intero stabile risulta pari a 43,92 (quarantatré virgola novantadue) millesimi.

L'edificio è stato costruito nei primi anni del 1900 ed adibito ad albergo-ristorante fino agli anni 80, per poi essere ristrutturato e trasformato in civile abitazione e commerciale con concessione edilizia rilasciata dal Comune di Brusson numero 886 del 19 giugno 1980 e successiva variante del 15 marzo 1982. L'abitabilità è datata 23 luglio 1982.

L'edificio nel suo complesso si presenta in buone condizioni dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con sistema di conta ore per la suddivisione delle spese che dovrà essere adeguato con i nuovi criteri di contabilizzazione in base alle nuove normative con decorrenza dal 1 gennaio 2017. Esso risulta essere allacciato all'acquedotto ed alla fognatura comunale nonché all'energia elettrica e le finiture in generale del palazzo sono in buono stato con serramenti in legno, tetto in cemento armato con copertura in lose, solai intermedi e balconi esterni in cemento armato, murature perimetrali in pietrame e mattoni e facciate esterne ad intonaco recentemente rifatte a nuovo. E' dotato inoltre di ampia zona a parcheggio sovrastante le autorimesse interrato direttamente accessibile dalla strada regionale (rue Trois Villages).

Il complesso immobiliare comprende numero 15 (quindici) unità ad uso civile abitazione oltre a due locali commerciali nel corpo di fabbricato principale disposto su sei piani fuori terra ed un altro locale commerciale (bar) ad un solo piano fuori terra oltre alle autorimesse interrato nell'altro corpo di fabbricato.

L'edificio è posto lungo la strada che attraversa il capoluogo di Brusson, in pieno centro dove sono dislocate quasi tutte le attività commerciali dalla farmacia, ai bar ristoranti, alberghi, banche, poste, municipio, ufficio turistico, carabinieri, assistenza medica ecc.

Consistenza e stato attuale di conservazione dell'immobile.

Il locale oggetto di stima si trova al piano terreno dell'edificio, accessibile attraverso la corte comune condominiale posta allo stesso livello del bar oppure tramite una scala esterna direttamente dalla strada Rue Trois Villages. L'entrata avviene con porta esterna della larghezza di mt. 0,90 oppure anche dal porticato coperto con altra porta della larghezza di mt. 1,00.

Il locale è composto da una ampia entrata della superficie di quasi 12 metri quadrati ricavata nel vecchio porticato con chiusura in vetrate e serramenti in legno e dal locale vero e proprio, accessibile con due scalini a scendere, della superficie netta di circa 40 mq oltre ad un antibagno dotato di lavello ed il servizio igienico con water, doccia e bidet. Fa parte del locale commerciale anche l'uso esclusivo sul porticato coperto posto a nord-ovest della superficie di circa 10 mq con la possibilità di chiusura con serramenti in legno e vetrate del tipo di quelle esistenti.

Il locale attualmente è adibito ad archivio del Comune di Brusson, con pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti e soffitti ad intonaco ad eccezione del servizio igienico in piastrelle fino all'altezza di mt. 2,10. Necessita oltre che di una pulizia generale anche di una scrostatura parziale delle pareti verso nord ed est con successivo intonaco e completa tinteggiatura delle pareti e soffitti dovuto più che altro ad un lungo periodo di quasi abbandono. L'altezza interna varia da mt. 2,40 (minima) a mt. 2,65 (massima) sia per l'entrata chiusa che per il porticato aperto con solaio a volta e da mt. 2,70 (minima) a mt. 3,00 (massima) sempre con soffitto a volta per il locale principale. Esso è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con suddivisione delle spese in parte in base al consumo e in parte in base ai millesimi, l'impianto elettrico è completamente incassato e realizzato in base alla normativa degli anni 80 con l'acqua calda prodotta da boiler elettrico per il servizio igienico.

L'unità immobiliare in questione può essere adibita a qualunque tipo di attività commerciale od uffici in base alla superficie disponibile ed è sicuramente appetibile in considerazione della posizione molto centrale e della possibilità di accesso anche per persone diversamente abili. Per rendere più funzionale il locale stesso ed evitare gli scalini interni potrebbe essere alzata di cm. 45 la quota del locale principale per renderla uguale a quella dell'entrata avendo sempre e comunque le altezze minime interne necessarie per rispettare le norme igienico-sanitarie. Dalle misurazioni effettuate in loco risulta che la superficie netta dell'intero locale, compreso il servizio igienico, è di complessivi 54 mq (cinquantaquattro) mentre la superficie commerciale ammonta a totali 67 mq. (sessantasette) considerando solamente una parte dei muri perimetrali in muratura di pietrame dello spessore di 70-80 cm.

Situazione urbanistica:

In base al vigente Piano Regolatore comunale di Brusson l'edificio è compreso nel centro storico in zona "Ac3". Ogni intervento che preveda modifiche esterne è soggetto al vincolo paesistico dal Servizio Tutela Paesaggio dell'Assessorato Regionale Istruzione e Cultura. E' fatta salva ogni necessaria approvazione da parte dell'assemblea condominiale.

3. Prezzo a base d'asta

Prezzo a base d'asta è fissato in **€ 110.550,00** (centodiecimilacinquecentocinquanta), determinato tenendo conto della perizia di stima redatta dal professionista incaricato

4. Criterio di aggiudicazione

L'asta pubblica sarà tenuta con il sistema delle offerte segrete in rialzo, rispetto al prezzo a base d'asta fissato dall'Amministrazione comunale ai sensi dell'articolo 73 lettera c) del R.D. 827/1924. L'aggiudicazione verrà fatta all'offerta economicamente più alta. Si procederà all'aggiudicazione anche se sarà presentata una sola offerta. Nel caso di parità di più offerte valide, si procederà nella medesima seduta, ai sensi dell'art. 77 del R.D. 827/1924, così come meglio specificato al punto 7 del presente bando.

5. Cauzione

A pena di esclusione dall'asta, ogni offerente dovrà costituire, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti, cauzione infruttifera versando un decimo del prezzo a base d'asta, pari a **€ 11.055,00** (euro undicimilacinquantacinque/00), **presso la Tesoreria del Comune – Banca di Credito Cooperativo Valdostana - BCC mediante versamento su conto corrente bancario IBAN IT15E0858731590000000870100 intestato al Comune di Brusson indicando la seguente causale "Asta immobile denominato ex Posta"**. La cauzione si intenderà costituita soltanto se presso il Servizio di Tesoreria risulterà versato tale importo sul conto corrente indicato entro il termine perentorio di presentazione dell'offerta di cui all'art. 6. La mancata costituzione del deposito cauzionale comporterà l'esclusione dalla gara.

La cauzione verrà restituita in caso di mancata aggiudicazione.

La cauzione prestata dal concorrente aggiudicatario avrà carattere di versamento in acconto e il Comune tratterà tale cauzione, salvo comunque, il risarcimento per il maggior danno, qualora l'aggiudicatario non adempia alle obbligazioni di versamento

del prezzo residuo, di stipula del contratto definitivo e, comunque, sia inadempiente rispetto alle obbligazioni fissate nel presente bando, ovvero nel caso in cui a seguito di eventuali verifiche da parte dell'Amministrazione Comunale risultassero elementi ostativi incidenti sull'ammissibilità o sulla validità della sua offerta.

5. Termine di ricezione delle offerte

Chiunque è interessato a partecipare all'asta di cui in oggetto dovrà far pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Brusson, **inderogabilmente ed a pena di esclusione dalla gara, entro le ore 12:00 del giorno giovedì 14 dicembre 2017 con libertà di mezzi**, un plico indirizzato a: Comune di Brusson – Piazza Municipio, 1 – 11022 BRUSSON (AO).

Il plico che pervenisse al Protocollo del Comune di Brusson oltre tale termine, anche se per cause non imputabili al mittente, non verrà ammesso all'asta.

Sono ammesse a partecipare alla gara tutte le persone, fisiche o giuridiche, in possesso della capacità di stipulare contratti, alle quali non sia stata applicata la pena accessoria della incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione o la sanzione del divieto ricontrarre con la Pubblica Amministrazione.

Sono ammesse offerte per procura speciale, che dovrà essere rilasciata per atto notarile pubblico o scrittura privata autenticata da Notaio a pena di esclusione.

I plichi contenenti l'offerta e la documentazione richiesta devono essere, **tassativamente**, idoneamente sigillati **con ceralacca o nastro adesivo sui lembi di chiusura** delle buste e controfirmati sugli stessi lembi di chiusura e riportare in modo ben visibile, oltre all'intestazione e all'indirizzo del mittente, la seguente dicitura:

“Offerta mediante pubblico incanto, di immobile di proprietà comunale denominato ex Posta – NON APRIRE”

Tassativamente, i plichi devono contenere al loro interno 2 (due) **buste a loro volta idoneamente sigillate con ceralacca o con nastro adesivo sui lembi di costruzione, controfirmate sugli stessi lembi di chiusura**, così denominate:

- **BUSTA A** – Documentazione.
- **BUSTA B** – Offerta economica.

La prima busta deve recare all'esterno i seguenti dati:

BUSTA A – Documentazione.

Nominativo del concorrente.

La seconda busta deve recare all'esterno i seguenti dati,

BUSTA B – Offerta economica.

Nominativo del concorrente.

Nella busta **“A - Documentazione”**, devono essere contenuti, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

1. **dichiarazione di partecipazione**, in carta semplice, dattiloscritta, resa ai sensi degli artt. 21,38,46,47 del D.P.R. n. 445/2000, da redigersi preferibilmente sul modello **“allegato 1”** per persona fisica singola, **“allegato 2”** per persona giuridica, di cui al presente disciplinare di gara e comunque completa di tutti i punti riportati nei relativi modelli.

La dichiarazione deve essere sottoscritta con allegata fotocopia della carta di identità di tutti i sottoscrittori.

2. **Cauzione** dell'importo di a € **11.055,00** (euro undicimilacinquantacinque/00) - pari al 10% dell'importo a base d'asta - da costituirsi come indicato all'articolo 5 del presente disciplinare.

Nella busta "**B – Offerta economica**", deve essere inserito esclusivamente il seguente documento:

1. **offerta economica**, in bollo da euro 16,00, da redigersi preferibilmente sul modello "**allegato 3**", di cui al presente disciplinare di gara e comunque completa di tutti i punti riportati nel relativo modello, contenente l'indicazione del prezzo complessivo offerto (che dovrà essere pari o superiore al prezzo complessivo posto a base d'asta), espresso in cifre ed in lettere; in caso di discordanza varrà il prezzo indicato in lettere.

L'offerta dovrà essere sottoscritta da tutte le persone (fisiche e/o giuridiche) risultanti dalla sottoscrizione della dichiarazione di partecipazione.

6. Apertura delle offerte

L'apertura delle offerte per l'aggiudicazione provvisoria avverrà **il giorno giovedì 14 dicembre 2017 alle ore 14:30** presso la sala consiliare del Comune di Brusson.

7. Svolgimento dell'asta

L'asta si svolgerà a mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, pari a € **110.550,00**.

Chiunque può presentare la propria offerta.

Non sono ammesse offerte condizionate o a termine, né offerte in ribasso rispetto al prezzo posto a base d'asta, né offerte per persona da nominare, né offerte espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta.

La mancata o incompleta presentazione della documentazione richiesta costituirà motivo di esclusione automatica dalla gara.

Determinerà altresì esclusione dalla gara il fatto che l'offerta non sia contenuta nell'apposita busta interna – chiusa ed adeguatamente sigillata con cera lacca o scotch, controfirmata sui lembi di chiusura della busta – ovvero il fatto stesso che l'offerta rechi correzioni od abrasioni nell'indicazione del prezzo.

L'asta sarà dichiarata deserta qualora non sia pervenuta alcuna offerta valida.

Per ciascun offerente, alla seduta potrà assistere l'offerente stesso ovvero una sola persona munita dei poteri di legale rappresentanza o di specifica delega rilasciata dal legale rappresentante.

L'aggiudicazione avverrà a favore di chi abbia presentato l'offerta più alta rispetto al prezzo a base d'asta.

Il Comune si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione nel caso di una sola offerta presentata, purché superiore al prezzo base d'asta.

Nel caso di parità di più offerte valide, si procederà nella medesima seduta nel modo

seguente, ai sensi dell'art. 77 del R.D. 827/1924:

- se i concorrenti sono presenti alla seduta, gli stessi saranno ammessi a presentare offerta a rialzo in busta chiusa fino all'individuazione dell'offerta più alta, con rialzi minimi pari ad € 500,00 (euro cinquecento/00) e suoi multipli, sull'offerta presentata.
- E', pertanto, onere di ciascun offerente che voglia partecipare alla licitazione di cui sopra essere presente (anche a mezzo di procuratore speciale o legale rappresentante) all'apertura dei plichi delle offerte segrete. Nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta. In assenza dell'offerente o del suo legale rappresentante o procuratore, il concorrente non sarà ammesso alla licitazione, ferma restando l'offerta segreta già presentata.
- se alla seduta è presente solo uno degli offerenti, questo sarà ammesso a presentare offerta a rialzo in busta chiusa;
- se i concorrenti che hanno fatto le offerte più alte uguali non sono presenti alla seduta, ovvero non vogliano migliorare le proprie offerte, si procederà mediante estrazione a sorte (colui che è sorteggiato è dichiarato aggiudicatario).
- Dell'esito della gara verrà redatto regolare verbale che dichiarerà l'aggiudicazione provvisoria, essendo l'aggiudicazione definitiva subordinata alla verifica relativa al contenuto delle dichiarazioni rese nella domanda di partecipazione. Il suddetto verbale recherà la graduatoria di tutte le offerte validamente presentate.

8. Condizioni generali di vendita e aggiudicazione

L'aggiudicazione definitiva avverrà con provvedimento dirigenziale successivamente alla verifica del contenuto delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario al momento della partecipazione.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono pertanto immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue all'aggiudicazione definitiva. L'offerta presentata è vincolante per 120 giorni.

Non è ammessa alcuna cessione dell'aggiudicazione.

Entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione di aggiudicazione definitiva, a pena di decadenza dall'aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà versare in un'unica soluzione il prezzo offerto, detratto quanto già versato a titolo di cauzione.

Il contratto di compravendita verrà sottoscritto per atto pubblico, presso il Notaio nominato dalla parte acquirente e con onere a carico del medesimo: **sono a carico esclusivo dell'acquirente/aggiudicatario tutte le spese relative alla stipulazione del rogito notarile di compravendita, inclusi le imposte, le tasse, gli onorari notarili e gli aggiornamenti catastali.**

Tutti gli oneri inerenti e conseguenti all'eventuale bonifica dell'immobile saranno a carico dell'acquirente.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non sottoscrivesse il contratto di compravendita o non provvedesse nei termini stabiliti ad eventuali adempimenti, ovvero nel caso in cui a seguito di eventuali verifiche da parte dell'Amministrazione Comunale risultassero elementi ostativi incidenti sull'ammissibilità o sulla validità della sua offerta, il Comune di Brusson potrà revocare l'aggiudicazione con apposita determinazione dirigenziale e trattenere la cauzione a titolo di risarcimento dei danni e rimborso delle spese, salvo il diritto al risarcimento del danno ulteriore.

La cauzione versata dal concorrente aggiudicatario avrà carattere di versamento in acconto.

L'immobile viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, pertinenze ed accessori.

Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né aumento o diminuzione del prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione del bene posto in vendita, dovendosi intendere come espressamente dichiarato dal concorrente di ben conoscere il complesso immobiliare nel suo valore ed in tutte le sue parti.

Qualunque responsabilità del Comune è limitata ai casi di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e del godimento in tutto o in parte dell'immobile acquistato.

L'acquirente entrerà nel possesso materiale dell'immobile acquistato alla stipula dell'atto di compravendita.

Senza che i partecipanti abbiano nulla a pretendere, l'Amministrazione Comunale si riserva di sospendere o interrompere la procedura per sopravvenute e motivate esigenze di interesse pubblico o in relazione a qualunque altro evento ad essa non imputabile che impedisca il prosieguo della procedura stessa.

9. Obblighi dell'aggiudicatario

Nei termini stabiliti dall'Amministrazione e comunque prima della stipula del contratto di compravendita, l'aggiudicatario dovrà produrre:

1. la documentazione e le certificazioni attestanti il possesso dei requisiti stabiliti dal presente bando qualora in sede di gara abbia prodotto dichiarazioni sostitutive ai sensi del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000 e della L.R. 19/2007.
2. ricevuta di pagamento dell'intero prezzo di acquisto dedotto l'importo del deposito cauzionale (che verrà incamerato) mediante versamento alla Tesoreria comunale.

In caso di rifiuto ovvero di mancata presentazione da parte dell'aggiudicatario della documentazione di cui ai precedenti punti 1-2, nei tempi previsti, comporterà decadenza, previa diffida, dall'aggiudicazione ed il deposito cauzionale prestato a garanzia dell'offerta verrà trattenuto a titolo di caparra.

10. Ulteriori informazioni

Per quanto non espressamente previsto e non in contrasto con il presente bando di gara si applica la normativa vigente in materia.

Chi intendesse effettuare un sopralluogo per visionare l'immobile può contattare l'Ufficio Appalti del Comune di Brusson dal lunedì al venerdì dalle ore 09.00 alle ore 12.00, previo appuntamento chiamando il numero 0125 300132 interno 3.

I sopralluoghi, finalizzati alla presentazione delle offerte verranno garantiti fino al 07 dicembre 2017 compreso.

Il presente bando di gara verrà pubblicato in edizione integrale all'Albo Pretorio comunale, sul sito istituzionale del Comune di Brusson www.comune.brusson.ao.it, sul sito istituzionale della Regione Autonoma Valle d'Aosta, sui siti internet di tutti i Comuni e le Unités des Communes della Regione Autonoma Valle d'Aosta.

Qualsiasi richiesta riguardante l'interpretazione autentica delle disposizioni del bando di gara dovrà essere effettuata per iscritto (via mail) entro il 5° giorno naturale e consecutivo antecedente la scadenza per la presentazione delle offerte (quest'ultima inclusa).

Si informa che il responsabile del presente procedimento è il responsabile dell'ufficio unico associato edilizia pubblica e privata Arch. Claudio Alliod.

Trattamento dei dati personali:

In ordine al procedimento instaurato dal presente bando, si precisa che i dati raccolti verranno trattati nel rispetto della normativa vigente in materia di tutela della riservatezza (D.Lgs. 196/2003).

Brusson, li 10/11/2017

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO
UNICO ASSOCIATO
EDILIZIA PUBBLICA E PRIVATA
Arch. Claudio Alliod

