



## **BANDO DI PUBBLICO INCANTO PER L'ALIENAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI DI PROPRIETÀ COMUNALE GENERATI DALL'AREA DEL PARCO DEL CASTELLO.**

VISTO il regolamento comunale per la gestione del registro dei diritti edificatori approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 60 del 10/10/2016;

### **RENDE NOTO**

In esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 90 del 17.12.2019 che approva il Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari per l'anno 2020, della deliberazione di Giunta Comunale n. 102 del 06/10/2020 che ha stabilito il valore dei diritti edificatori e della determinazione del responsabile del Settore Urbanistica, Lavori Pubblici, Ambiente, Casa n. 407 del 15.10.2020, si rende noto che il **giorno 25 novembre 2020 alle ore 9.30 in seduta pubblica**, presso la Residenza Municipale – Piazza Municipio n. 3, **avrà luogo un'asta pubblica** con il metodo delle offerte segrete esclusivamente in aumento rispetto al prezzo a base di gara, con le modalità di cui all'articolo 73 lett. c) e all'articolo 76 del R.D. 23/05/1924 n.827, secondo le norme del presente bando, **per la vendita dei diritti edificatori** inerenti l'area di seguito specificata.

Presiede l'Asta il responsabile del Settore competente.

### **1 - DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

**Alienazione dei soli diritti edificatori per complessivi mc. 3.751, generati dall'area di proprietà comunale sita nel parco del castello.**

La vendita è effettuata sulla base di singole offerte parziali.

### **2 - PREZZO A BASE D'ASTA**

**Valore unitario del diritto edificatorio posto a base d'asta: Euro 72,00 al mc.**

Il valore posto a base d'asta è determinato con deliberazione della Giunta Comunale n. 102 del 06.10.2020 e deriva dal valore risultante dalla perizia di stima resa dal responsabile del Settore Urbanistica, Lavori Pubblici, Ambiente, Casa ed allegata alla deliberazione di cui sopra.

Si precisa che l'importo a base d'asta è da intendersi al netto degli oneri ed onorari per la stipula degli atti e di tutte le spese relative alla presente vendita.

### **3 - MODALITÀ DI GARA E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE**

La vendita sarà effettuata previo esperimento di Asta pubblica, disciplinata dal Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità dello Stato, approvato con R.D. 23 Maggio 1924, n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni,

che si terrà con il metodo delle offerte segrete esclusivamente in aumento rispetto al prezzo a base d'asta (articolo 73, lettera c).

La vendita del bene è effettuata a misura, sulla base di singole offerte parziali, con riferimento alla quantità di diritti edificatori che si intendono acquisire e al relativo prezzo offerto, il quale dovrà essere superiore a quello minimo posto a base di gara, e con indicazione dell'area sulla quale gli stessi saranno trasferiti e della loro destinazione d'uso.

**L'aggiudicazione verrà disposta, secondo l'ordine della graduatoria formulata in ordine decrescente rispetto al prezzo posto a base di gara, in favore di tutti i concorrenti le cui offerte siano di importo superiore al suddetto prezzo e comunque fino ad esaurimento del quantitativo complessivo di diritti edificatori indicati al precedente punto 1, con esclusione delle offerte in ribasso rispetto al prezzo posto a base di gara.**

L'eventuale quantità residua di diritti edificatori, ancora a disposizione rispetto al quantitativo complessivo posto a base di gara, che non dovesse soddisfare la richiesta dell'ultimo offerente in graduatoria, sarà aggiudicata subordinatamente a esplicito atto di assenso dell'offerente stesso, da rendere entro il termine perentorio di **giorni cinque** dal ricevimento di apposita comunicazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

In caso di parità di offerta tra due o più concorrenti si procederà *in primis* all'aggiudicazione dell'offerta richiedente una maggiore quantità di diritti volumetrici, mentre – in caso di esaurimento della quota dei diritti volumetrici - ai sensi dell'art. 77 del RD 23/5/1924 n. 827, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli, con offerte migliorative, in busta chiusa, sull'offerta presentata. E' pertanto onere di ciascun offerente che voglia partecipare alla licitazione di cui sopra essere presente (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. Ove nessuno dei concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta sia presente, ovvero i presenti non vogliano migliorare l'offerta l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.

Dell'esito della gara verrà redatto regolare verbale che dichiarerà la graduatoria delle offerte valide ammesse e l'aggiudicazione provvisoria, essendo l'aggiudicazione in via definitiva subordinata alla verifica in merito al contenuto delle dichiarazioni rese nella domanda di partecipazione. Il suddetto verbale recherà la graduatoria di tutte le offerte validamente presentate.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

L'offerta non è mai vincolante per l'Amministrazione comunale che, a sua discrezione, può, per ragioni di pubblico interesse, comunque sospendere o non effettuare la gara, ovvero, dopo l'effettuazione della stessa, revocare la procedura o non procedere alla stipulazione dell'atto.

Nel caso non si potesse addivenire alla stipulazione dei contratti di compravendita con gli aggiudicatari, si procederà alla revoca dell'aggiudicazione ed alla stipulazione con colui che segue in graduatoria.

**Non sono ammesse offerte in diminuzione rispetto al prezzo posto a base di gara, condizionate o non presentate con le modalità previste esplicitamente a pena di esclusione dal presente bando.**

#### 4 - SOGGETTI AMMESSI

Sono ammesse a partecipare alla gara tutte le persone, fisiche o giuridiche, in possesso della capacità di vincolarsi contrattualmente, alle quali non sia stata applicata la pena accessoria dell'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione o la sanzione del divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Sono ammesse offerte per procura speciale ai sensi dell'art. 81, comma 1, del R.D. 827/1924, che dovrà essere fatta per atto pubblico o per scrittura privata, con firma autentica dal notaio **a pena di esclusione**.

Sono ammesse offerte cumulative da parte di più persone fisiche o giuridiche, le quali dovranno conferire procura speciale ad una di esse, **a pena di esclusione. In tal caso l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari.**

Sono ammesse offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 e ss. del Codice Civile. In tal caso l'offerente deve dichiarare la riserva di nominare la persona per conto della quale formula l'offerta, dovrà possedere i requisiti necessari per essere ammesso alla gara e costituire, a suo nome, il deposito a garanzia dell'offerta. Se risulta aggiudicatario, può dichiarare la persona in sede di gara medesima oppure far pervenire, entro il termine di 3 giorni dalla data della gara, la nomina mediante scrittura privata autenticata, con eventuale accettazione della nomina resa nella stessa forma. La persona se non presente o se nominata successivamente alla gara stessa, dovrà far pervenire l'accettazione, mediante scrittura privata autenticata, entro i medesimi 3 giorni. Qualora l'offerente non renda la dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti ovvero dichiari persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata ovvero la persona dichiarata non accetti l'aggiudicazione, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti come vero ed unico aggiudicatario.

In ogni caso, l'offerente per persona da nominare sarà sempre garante solidale della medesima anche dopo che questa abbia accettato la nomina; ugualmente il deposito cauzionale eseguito dall'aggiudicatario rimarrà vincolato anche dopo l'accettazione della nomina e fino alla stipulazione del contratto di compravendita.

#### 5 - DEPOSITO CAUZIONALE

Ogni concorrente dovrà costituire deposito cauzionale pari al 10% del prezzo complessivo offerto (**mc. richiesti per prezzo offerto**) per ogni singolo lotto.

La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto di compravendita per fatto del soggetto aggiudicatario.

La stessa dovrà essere costituita mediante bonifico bancario intestato a "Comune di Bruino - Tesoreria Comunale": Banca INTESA SAN PAOLO s.p.a. - Filiale di Piossasco (TO) – con sede in via Torino, 47 – 10045 PIOSSASCO - IBAN: IT39U0306930780100000046045.

La prova del deposito dovrà essere acclusa, in originale, nel plico contenente la documentazione per la partecipazione alla gara.

**La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino al versamento completo del corrispettivo, mentre le cauzioni degli altri soggetti partecipanti non aggiudicatari, saranno svincolate dopo l'aggiudicazione della gara.**

**La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario è conteggiata come versamento in acconto del prezzo del bene aggiudicato, senza computo di interessi nel frattempo maturati.**

Qualora il soggetto aggiudicatario non mantenga l'offerta presentata oppure non provveda alla stipulazione dell'atto di compravendita nel termine fissato, la cauzione sarà

automaticamente incamerata dall'Amministrazione Comunale, salvi eventuali ulteriori risarcimenti. In caso di comprovati gravi motivi, l'Amministrazione può valutare la possibilità di posticipare la stipula dell'atto o di non procedere alla stessa.

## **6 - MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE**

I concorrenti dovranno presentare, **a pena di esclusione**, un plico contenente:

- A. Domanda di partecipazione all'asta
- B. Documentazione a corredo
- C. Busta contenente l'offerta economica

### **A. Domanda di partecipazione all'asta**

La domanda di partecipazione dovrà essere redatta in lingua italiana, con firma non autenticata.

In tale domanda dovranno essere indicati, ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 N. 445, **a pena di esclusione**:

**Per le persone fisiche:** nome, cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio fiscale, il codice fiscale dell'offerente.

**Per le Società ed Enti di qualsiasi tipo:** la denominazione o ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA nonché le generalità e la relativa qualifica del soggetto che sottoscrive l'istanza.

La domanda dovrà contenere, altresì, pena l'esclusione, la dichiarazione esplicita del sottoscrittore:

Di aver preso visione della perizia di stima;

Di aver preso cognizione e di accettare integralmente tutte le condizioni riportate nel presente bando;

Di aver valutato tutte le condizioni che possono influire sull'offerta, ritenendola equa;

Di accettare l'acquisto dei diritti edificatori esonerando l'Amministrazione da ogni eventuale responsabilità al riguardo;

Di assumere tutte le obbligazioni e gli impegni di cui al presente bando.

Inoltre, sempre a pena di esclusione:

**Se a concorrere sia persona fisica**, dichiarazione, resa ai sensi degli art. 46 e 47 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, con la quale il concorrente dichiara:

Di trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili;

Di non essere interdetto, inabilitato o fallito, di non essere in stato di insolvenza o di dissesto, e che a suo carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;

L'inesistenza a suo carico di condanne penali definitive che comportino la perdita e la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

**Se a concorrere sia impresa individuale**, dichiarazione, resa ai sensi degli art. 46 e 47 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, con la quale il concorrente dichiara:

Di essere titolare dell'impresa;

Che l'impresa è iscritta al Registro delle Imprese;

Che l'impresa non si trovi in stato di liquidazione, di fallimento e di concordato preventivo o di ogni altra analoga situazione e che non sia in corso una procedura per la dichiarazione di una di tali situazioni;

Che il titolare non ha riportato condanne penali definitive che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;

Che la persona giuridica rappresentata non ha subito condanna definitiva alla sanzione interdittiva del divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

**Se a concorrere sia impresa esercitata in forma societaria**, dichiarazione, resa ai sensi degli art. 46 e 47 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, con la quale il concorrente dichiara:

Di essere il legale rappresentante della società;

Che la Società è iscritta al Registro delle Imprese;

I nominativi degli amministratori ed i legali rappresentanti della società con i relativi poteri;

Che la società non si trova in stato di liquidazione, di fallimento e di concordato preventivo o di ogni altra analoga situazione e che non sia in corso una procedura per la dichiarazione di una di tali situazioni;

Che le persone designate a rappresentare ed impegnare legalmente la società non hanno riportato condanne penali definitive che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;

Che la persona giuridica rappresentata non ha subito condanna definitiva alla sanzione interdittiva del divieto di contrarre con la Pubblica amministrazione;

**Se a concorrere sia Ente Privato diverso dalle società**, dichiarazione, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28/12/2000 N. 445, con la quale il concorrente dichiara:

Di essere legale rappresentante dell'Ente;

I nominativi delle persone designate a rappresentare legalmente la persona giuridica;

Che le persone designate a rappresentare ed impegnare legalmente l'Ente non hanno riportato condanne penali definitive che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica amministrazione.

In caso di offerta per persona da nominare, la domanda di partecipazione alla gara dovrà contenere la dichiarazione di riserva per persona da nominare.

In caso di offerta cumulativa (di più persone), alla domanda di partecipazione redatta dall'offerente munito di procura speciale secondo il modello attinente la propria personalità giuridica dovranno essere allegati, a pena di esclusione le dichiarazioni di pertinenza, rese ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, da tutti i soggetti partecipanti.

#### **B. Documentazione a corredo:**

A corredo della domanda di partecipazione dovranno essere presentati, **a pena di esclusione**, i seguenti documenti:

1. cauzione;
2. in caso di offerta per procura speciale o di offerta cumulativa (di più persone), procura speciale in originale o copia autenticata;
3. fotocopia del documento di identità del sottoscrittore della domanda.

#### **C. Offerta Economica - Quantità**

**L'offerta economica – redatta in carta legale – dovrà indicare, in cifre ed in lettere, l'offerta economica e quantitativa, essere datata e sottoscritta dall'offerente, o dal legale rappresentante per le società e gli enti di qualsiasi tipo. E' nulla l'offerta priva di sottoscrizione.**

Nell'offerta dovrà essere indicato, in cifre e in lettere, il prezzo unitario che l'interessato offre, nonché il quantitativo dei diritti edificatori che chiede di acquistare (prezzo e quantitativo espressi in Euro e metri cubi), l'area sulla quale gli stessi saranno trasferiti e la loro destinazione d'uso.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione.

**L'offerta economica dovrà essere inserita in busta chiusa, a pena di esclusione, sigillata, controfirmata sui lembi di chiusura e contrassegnata con la dicitura "Offerta asta pubblica vendita diritti edificatori di proprietà comunale generati dall'area del parco del castello".**

## **7 - MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DEL PLICO**

Il plico contenente la domanda di partecipazione, i documenti sopra indicati e la busta con l'offerta economica dovrà essere, **a pena di esclusione**, debitamente chiuso e sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura, contrassegnato con la seguente dicitura "**Offerta asta pubblica vendita diritti edificatori di proprietà comunale generati dall'area del parco del castello**", oltre che riportare l'indicazione del mittente ed il relativo indirizzo.

La mancata indicazione del mittente e l'irregolarità della chiusura, determinerà - d'ufficio - la declaratoria di inammissibilità della domanda di partecipazione che, pertanto, non sarà esaminata.

**Il plico dovrà pervenire al "COMUNE DI BRUINO - Piazza Municipio n. 3", a pena di esclusione, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 24 novembre 2020.**

Il Plico potrà essere consegnato a mano o spedito a mezzo posta, in ogni caso il limite massimo, ai fini della presentazione, è quello sopra indicato. L'Amministrazione non si assume alcuna responsabilità in merito a ritardi non imputabili ad un suo comportamento colposo o doloso. Farà fede il timbro della data di ricevimento e l'orario posto dall'Ufficio suddetto del Comune all'atto del ricevimento.

Le offerte, con qualsiasi mezzo pervenute, presentate successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenute valide ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all'asta.

Non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.

## **8 - CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

L'aggiudicazione definitiva avverrà con provvedimento del responsabile del settore competente successivamente alla verifica del contenuto delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario. L'aggiudicatario è vincolato sin dalla presentazione dell'offerta, mentre gli obblighi dell'amministrazione sono subordinati al perfezionamento del contratto.

**L'atto di compravendita dovrà essere stipulato**, a cura del notaio nominato dalla parte acquirente, **entro il 1 marzo 2021.**

Il prezzo di vendita, come risultante dall'esito dell'asta, dovrà essere versato tramite bonifico presso la tesoreria comunale e con l'obbligo di comprovare, con idonea documentazione, l'avvenuto versamento all'atto della stipula del contratto.

**L'aggiudicatario inoltre è tenuto a corrispondere al momento della stipula dell'atto le spese relative alla presente procedura, che saranno determinate successivamente in proporzione alle quote acquistate.**

Nel caso in cui l'aggiudicatario non adempia all'obbligo di presentarsi alla stipulazione dell'atto di vendita entro il termine sopra indicato, ovvero non provveda al pagamento del

corrispettivo dovuto, ovvero receda dall'acquisto, si darà luogo alla decadenza dall'aggiudicazione. Alla decadenza consegue l'acquisizione in danno a carico dell'aggiudicatario decaduto, ed il Comune incamererà, a titolo di penale, il deposito cauzionale. **In tal caso si proseguirà con lo scorrimento della graduatoria in favore degli altri offerenti, non risultati aggiudicatari.**

Sono a carico del/degli aggiudicatario/i tutte le imposte, tasse, spese notarili di rogito e di registrazione, nonché le altre inerenti e conseguenti al perfezionamento della compravendita, il quale potrà avvalersi di eventuali benefici fiscali di legge.

L'aggiudicatario/i, dal momento stesso dell'aggiudicazione, rimane/rimangono vincolato/i alla scrupolosa osservanza dei termini e delle condizioni di cui al presente bando.

## **9 - DISPOSIZIONI FINALI**

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso si fa riferimento al vigente Regolamento per la gestione del registro dei diritti edificatori e alla normativa vigente in materia.

Il responsabile del procedimento è il dipendente comunale Arch. Giancarlo Bolognesi, responsabile del Settore Urbanistica, Lavori Pubblici, Ambiente, Casa al quale è possibile rivolgersi per informazioni di tipo tecnico (Tel. 011/9094460).

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, si informa che il trattamento dei dati acquisiti dal Comune, è finalizzato unicamente all'espletamento della procedura ed avverrà a cura del Comune, con l'utilizzo di procedure anche informatizzate, nei modi e nei limiti necessari per perseguire tali finalità.

Il conferimento di tali dati è necessario per valutare i requisiti di partecipazione e il possesso delle qualità richieste e la loro mancata indicazione può precludere tale valutazione.

In relazione ai suddetti dati l'interessato ha il diritto di accedere ai propri dati personali, di chiederne la rettifica, l'aggiornamento e la cancellazione, se incompleti, erronei o raccolti in violazione della legge, nonché di opporsi al loro trattamento per motivi legittimi rivolgendo le richieste all'ufficio protocollo del Comune con sede in Bruino, Piazza Municipio n. 3.

Il titolare del trattamento dati è il Sindaco del Comune di Bruino dott. Cesare Riccardo.

***Ai sensi dell'art. 1471 del Codice civile è vietata la partecipazione all'asta pubblica, sia indirettamente che per interposta persona, da parte dei pubblici Amministratori comunali.***

Il presente bando integrale è pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Bruino e sul sito internet [www.comune.bruino.to.it](http://www.comune.bruino.to.it), e per estratto nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e nel Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte.

Bruino, 15 ottobre 2020

Il Responsabile Settore Urbanistica  
Lavori Pubblici, Ambiente, Casa  
(Arch. Giancarlo Bolognesi)