



# COMUNE DI NOVENTA PADOVANA

*PROVINCIA DI PADOVA*

Via Roma n.4 - 35027 Noventa Padovana (PD)

C. F. 80009610280 P. I.V.A. 01471180289

Sito del Comune : [www.comune.noventa.pd.it](http://www.comune.noventa.pd.it)

Pec: [noventapadovana.pd@cert.ip-veneto.ne](mailto:noventapadovana.pd@cert.ip-veneto.ne)

Prot. N° 6825

li, 13.04.2016

## AVVISO D'ASTA PUBBLICA

### ALIENAZIONE FABBRICATO DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN PIAZZA EUROPA ANGOLO VIA LEOPARDI



In esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n° 9 del 24.04.2012

#### **SI RENDE NOTO**

Che il **giorno 20.05.2016** alle **ore 09:00** presso la Residenza Municipale del Comune di Noventa Padovana, in Via Roma, 4 davanti al Responsabile del Settore Patrimonio, avrà luogo l'asta pubblica ad incanto per la vendita di una porzione di fabbricato di proprietà comunale.

#### **VALORE A BASE D'ASTA**

**Euro 115.000,00**

*(euro centoquindicimila/00)*

## **IDENTIFICAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE**

L'edificio con l'area scoperta oggetto di alienazione, è un ex edificio rurale ed è ubicato a Noventa Padovana, Piazza Europa – angolo via Leopardi, come meglio evidenziato nella planimetria allegata.

Noventa Padovana confina con il territorio del comune di Padova – frazioni Camin e Ponte di Brenta, Comuni di Vigonovo, Vigonza e Strà ed è posto nelle immediate vicinanze dei caselli autostradali A4 e A13.

L'immobile oggetto di alienazione è posto in posizione baricentrica rispetto il centro abitato del comune di Noventa Padovana, al limite della nuova piazza Europa realizzata nel 2012, collocato nelle vicinanze delle principali funzioni pubbliche ed attività private commerciali e direzionali.

In particolare, nelle immediate vicinanze dell'unità oggetto di alienazione sono presenti il Municipio, la Casa di Riposo, gli impianti Sportivi, la Cassa di Risparmio, la Banca Popolare di Verona, la scuola Media Statale "G. Santini", il Distretto Sanitario dell'ULSS 16 e la chiesa S.S. Pietro e Paolo.

Oltre alla viabilità pubblica, come precedentemente specificato, il centro abitato è facilmente raggiungibile dall'autostrada Milano-Venezia e Bologna-Padova. Il fabbricato confina a sud e ovest con Piazza Europa, a est con via Roma e a nord con via Leopardi e quindi risulta situato in posizione centralissima e molto visibile.

### **Descrizione dell'Immobile e Consistenze.**

L'immobile di valore storico, architettonico e ambientale, di proprietà del Comune di Noventa Padovana, è in stato di degrado e necessita di completa ricostruzione secondo la tipologia prevista dal progetto di recupero preliminare-definitivo agli atti del Comune in data 6.5.2013 prot. 3837, a cui l'acquirente è tenuto ad adeguarsi. Nello specifico i lavori di ristrutturazione dell'edificio verranno autorizzati per la destinazione ad esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande. In alternativa sarà possibile esercitare altra attività, anche commerciale, purchè avente rilevanza culturale, didattica o di promozione sociale ( a titolo esemplificativo e non esaustivo: libreria, centro culturale, galleria d'arte, "caffè letterario" sede di associazione "no profit" o fondazione, sede di commercio "equo solidale" ecc.) con la possibilità di annettervi "un corner" per la somministrazione di alimenti e bevande, come prescritto nella delibera di G.C. nr. 45 del 24.03.2016, esecutiva ai sensi di legge, ad oggetto: *"Vendita dell'edificio rurale in Piazza Europa. Linee di indirizzo al Responsabile dell'Ufficio Patrimonio"*; la ristrutturazione dell'edificio dovrà avvenire utilizzando la soluzione/tipologia già definita con il progetto precedentemente richiamato, esaminato favorevolmente dalla Commissione Edilizia Integrata in data 10.08.2011 prat. 67/2011, salvo modifiche funzionali e comunque previa approvazione degli organi competenti.

L'edificio non può essere destinato a civile abitazione.

L'edificio esistente attualmente ha una superficie coperta di mq. 92,90, un volume di mc. 538,80 e una superficie utile ( piano terra + piano primo ) di mq. 152,50.

La superficie coperta del nuovo edificio è pari a mq. 155,40, così suddivisi:

	Locale	Altezza (cm)	Superficie (mq)	Superficie commerciale (mq)
PIANO TERRA	BAR	240	69,31	144,09
	DISIMPEGNO	240	6,96	
	ANTI	240	5,10	
	WC Handicap	240	3,41	
	WC	240	1,58	
	RIPOSTIGLIO	240	4,83	
	CUCINA	300	11,96	
	DISPENSA	300	9,40	
	ANTI	300	1,45	
	WC	300	1,50	
	SPOGLIATOIO	300	1,50	
	LOCALE TECNICO	300	3,64	2,44
P. PRIMO	SALA-RISTORANTE	300 ( H. media)	66,24	83,75
	TOTALE		186,88	230,28

L'accesso è previsto direttamente da Via Leopardi inoltre l'acquirente dovrà provvedere all'esecuzione di tutti gli allacciamenti ai pubblici servizi (enel, metano, telecon, ecc.).

#### Dati catastali dell'immobile

Sez.	Fg.	Mapp.	Qualità	Superficie		
				HA	Are	CA
Unica	4	1611	Ente Urbano	0	4	26

Catasto Fabbricati: Comune di Noventa Padovana (PD)

Sez.	Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.	Rendita	Indirizzo	
Unica	4	1611		A04	1	7	208	€ 303,68	Via Leopardi	

### **Titolo di proprietà**

L'immobile risulta di proprietà del Comune di Noventa Padovana a seguito di sentenza del TA.R. Veneto n. 370/12 Reg. Prov. Coll. N. 00237/2012 Reg. Ric. in data 01.03.2012, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 24.10.2012 Reg. Gen. 35506 – Reg. Part. 25056;

### **Situazione Urbanistica**

Il vigente P.R.G. classifica l'area sulla quale sorge l'immobile tutelato come "Z.T.O C2/6 di Noventa Centro, art. 22 delle NTA, ricadente all'interno del perimetro del P.P. denominato Noventa Centro/Kolbe, con edificio individuato alla scheda B. nr. 48 del Repertorio Normativo", come dichiarato nel Certificato di Destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica in data 01.02.2016 prot. 1820.

Si precisa che con delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 24.04.2012 l'immobile in oggetto è stato inserito nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari.

Interventi ammessi:

Interventi ammessi: Si precisa che gli interventi ammessi sono quelli previsti nel grado di tutela 3 all'interno della " variante parziale al piano regolatore generale- tutela del patrimonio edilizio-beni ambientali e architettonici, estratti : norme tecniche di attuazione -regolamento edilizio" intervenuto con delibera di C.C. nr. 16 del 30.05.2012.

### **Ulteriori oneri a carico dell'acquirente**

Si precisa che oltre, al valore offerto per l'immobile, l'acquirente dovrà versare in fase di acquisto, le seguenti somme:

1. **€ 27.000,00 a titolo forfettario**, quale spesa già sostenuta dal Comune per l'attività di tecnica di progettazione e frazionamento catastale;
2. **€ 1249,33** quale spesa sostenuta dal Comune per la pubblicazione del presente avviso;

Si specifica inoltre che l'acquirente, nel dare attuazione all'intervento edilizio, dovrà corrispondere le seguenti ulteriori somme al Comune per contributo di costruzione:

1	Oneri di Urbanizzazione primaria	€ 3.455,28
2	Oneri di Urbanizzazione secondaria	€ 968,40
3	Costo di Costruzione	€ 23.100,00
	<b>TOTALE COMPLESSIVO</b> , salvo conguaglio	<b>€ 27.523,68</b>

### **Requisiti per la partecipazione e domande:**

Per concorrere all'asta è richiesto il versamento di un deposito cauzionale infruttifero di **€ 11.500,00 (undicimilacinquecento/00 euro)** pari al 10% dell'importo a base d'asta. Il versamento dovrà essere effettuato esclusivamente presso la Tesoreria Comunale – Banco Popolare ( IBAN IT55K050346269000000020283) Sarà cura del Tesoriere rilasciare specifica ricevuta comprovante l'avvenuto versamento del deposito cauzionale. In alternativa al deposito è ammessa polizza fideiussoria

assicurativa o bancaria per il medesimo valore con validità minima di 180 giorni, che preveda espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e l'operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione aggiudicatrice. Non è ammesso l'inoltro direttamente all'Amministrazione aggiudicatrice di assegni circolari per l'importo previsto.

**Le domande dovranno essere presentate al Responsabile del Settore Patrimonio**, e pervenire presso il Protocollo Generale del Comune **entro le ore 12:30 del 19.05.2016**.

Non verranno prese in considerazione le domande pervenute successivamente alla scadenza del bando.

### **Condizioni generali**

1. Il bene immobile viene venduto a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e/o passive, penitenze ed accessioni manifeste e non manifeste così come spettano al Comune di Noventa Padovana in forza dei titoli e del possesso.
2. Il pagamento del prezzo integrale di acquisto dovrà essere effettuato con le seguenti modalità:  
Nel caso l'offerente abbia optato per il deposito cauzionale, lo stesso verrà introitato nelle casse dell'ente. La somma restante sarà versata a saldo alla firma del contratto di compravendita, la cui stipula sarà effettuata da un Notaio abilitato scelto e a spese dell'acquirente.

**La stipula del contratto definitivo dovrà avvenire entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione dell'asta;**

Si precisa che, trattandosi di Asta pubblica funzionale all'alienazione di un bene patrimoniale e quindi non un appalto di lavori, forniture, servizi, non è applicabile la direttiva comunitaria n. 66/2007/CE, nonché la Lex Specialis D.Lgs. 163/2006; pertanto non è necessario applicare il termine di 35gg per la stipula del contratto (art. 11, comma 10 del D.Lgs. 163/2006).

Nel caso l'offerente abbia optato per la stipula di polizza fideiussoria assicurativa o bancaria, l'intera somma sarà versata, tramite assegno circolare intestato al Comune di Noventa Padovana, alla firma del contratto di compravendita secondo le modalità sopra specificate.

Tutte le spese, imposte e tasse vigenti al momento della stipula dell'atto inerenti al trasferimento della proprietà, saranno a carico dell'aggiudicatario;

Qualora le offerte vengano prodotte da più persone, l'alienazione dell'immobile verrà fatta per quote indivise; L'asta si svolgerà con il metodo delle offerte segrete in aumento, da confrontarsi con il prezzo base d'asta, ai sensi degli articoli 73 lettera c) e 76 del RD 827/1924;

L'asta verrà aggiudicata alla maggior offerta per l'Amministrazione. In caso di più offerte di pari importo, si procederà a norma dell'art. 77 del sopra citato RD 827/1924; se i concorrenti sono presenti all'adunanza, si procede ad una licitazione tra essi soli, a partiti segreti; ove nessuno di coloro che ha fatto l'offerta uguale sia presente, la sorte deciderà chi debba essere aggiudicatario;

L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida;

Nel caso in cui nessuna offerta pervenisse in tempo utile, il Comune si riserva di procedere all'alienazione dell'immobile mediante trattativa privata;

Non sono ammesse offerte per persona da nominare, né alcuna cessione dell'aggiudicazione, fatte salve le rappresentanze legali previamente autorizzate nei modi dovuti e le procure speciali. Tale documentazione

dovrà essere prodotta esclusivamente in originale o in copia autenticata da Notaio pena l'esclusione dalla gara;

I partecipanti alla gara autorizzano il trattamento dei dati personali ai sensi del D.Lgs. 30/6/2003 n. 196.

### **Modalità di partecipazione alla gara e di presentazione delle offerte**

Gli interessati dovranno presentare l'offerta con le seguenti modalità:

- Essere redatta in carta legale; indicare per le persone fisiche nome e cognome, il luogo e data di nascita, il domicilio e codice fiscale dell'offerente o degli offerenti e, per le persone giuridiche, la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, nonché le generalità del legale rappresentante; indicare l'aumento espresso in cifre ed in lettere offerto sul prezzo a base d'asta da esprimersi in euro. L'offerta deve essere datata e sottoscritta in maniera leggibile ed inequivocabile;
- L'offerta dovrà essere inserita in una busta sigillata e controfirmata sui lembi; è ammessa la sigillatura con nastro adesivo trasparente, posto sopra la firma ed eventuale timbro del mittente. La sigillatura dovrà essere comunque tale da garantire la chiusura e, nello stesso tempo, confermare l'autenticità della chiusura originale proveniente dal mittente.
- La busta contenente l'offerta di cui al punto precedente dovrà essere chiusa in un plico al cui interno dovranno esserci i seguenti ulteriori documenti:
  - a) La ricevuta in originale rilasciata dal Tesoriere comprovante l'eseguito deposito della somma posta a garanzia dell'offerta o polizza fideiussoria o bancaria allo scopo stipulata;
  - b) In caso di partecipazione di società, consorzi, cooperative, certificazione dalla quale risultino l'iscrizione della Società o Ditta alla Camera di Commercio, il nominativo della persona o persone designate a rappresentarla e impegnarla legalmente e che la Società o la Ditta non si trovi in stato di liquidazione, fallimento o concordato e che non si siano verificate tali procedure nel quinquennio anteriore alla data stabilita per la gara. E' ammessa, a tal proposito, autocertificazione a norma di legge o fotocopia del documento richiesto corredato da copia del documento di identità del/i dichiarante/i;
  - c) La dichiarazione dell'offerente, redatta in bollo e sottoscritta, ai sensi del D.P.R. 445/2000, nella quale lo stesso, sotto la propria responsabilità, dichiara:
    - 1) di conoscere e accettare senza riserva alcuna tutte le norme di cui al presente bando e allegati;
    - 2) di aver preso conoscenza dei beni oggetto d'asta e di ogni altra condizione che può aver influito nella determinazione dell'offerta;
    - 3) di non essere stati protestati per mancato pagamento di effetti o per emissione di assegni a vuoto (per i soggetti privati);
    - 4) di non trovarsi in stato di inabilitazione e di interdizione giudiziale o legale da cui consegua l'incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione, anche ai sensi della c.d. "legislazione antimafia"; e che la summenzionata condizione ricorre altresì nei riguardi del rappresentato / dei componenti degli organi di amministrazione dell'Impresa;
    - 5) di autorizzare espressamente il Comune a utilizzare, ai sensi dell'art. 79, comma 5bis, del D. Lgs. 163/2006, così come modificato dal D.Lgs. 53/2010, il seguente n. di Fax \_\_\_\_\_ O PEC \_\_\_\_\_ a cui inviare le comunicazioni di cui all'art. 79, comma 5 della normativa sopracitata.

Inoltre, per tutte le società commerciali, le cooperative e i loro consorzi:

- 6) dichiarazione con la quale il Legale rappresentante attesti la sua qualità, l'iscrizione della Società o Ditta alla Camera di Commercio e che le stesse non siano in stato di liquidazione o fallimento concordato e che non lo siano state neppure nel quinquennio antecedente la gara.

In caso di partecipazione da parte di procuratori, la procura speciale in originale o in copia autenticata da un Notaio;

- d) Certificato legalmente valido, in originale o in copia autenticata ai sensi degli artt. 18 e 19 del D.P.R. 445/2000, del Casellario giudiziale (ovvero dichiarazione sostitutiva del certificato del Casellario giudiziale, con annessa copia fotostatica di un documento di riconoscimento legalmente valido del sottoscrittore) dal quale risulti che il concorrente/offertore non abbia subito condanne che ne limitino la capacità giuridica e la capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- e) Per le associazioni temporanee di imprese:

- mandato conferito all'impresa capogruppo dalle altre imprese riunite, risultante da scrittura privata autenticata, recante l'indicazione della quota di partecipazione di ciascuna impresa al raggruppamento;
- procura con la quale viene conferita la rappresentanza al legale rappresentante dell'impresa capogruppo, risultante da atto pubblico.

È peraltro ammessa la presentazione del mandato e della procura in un unico atto notarile redatto in forma pubblica.

In assenza di mandato e procura, dovrà essere presentata specifica dichiarazione sottoscritta da tutte le imprese che intendono riunirsi, contenente l'impegno a conferire, in caso di aggiudicazione, mandato collettivo speciale con rappresentanza ad una di esse, qualificata come capogruppo, la quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e delle mandanti. La predetta dichiarazione deve contenere l'indicazione della quota di partecipazione di ciascuna impresa al costituendo raggruppamento.

Per i consorzi di cui all'art. 34, c. 1, lett. e) del D. Lgs. 163/2006:

- atto costitutivo del consorzio e successive modificazioni, in originale o copia, dichiarata conforme all'originale ai sensi degli artt. 18 e 19 del D.P.R. n. 445/2000, recante l'indicazione della quota di partecipazione di ciascuna impresa al consorzio.
- delibera dell'organo statutariamente competente, indicante l'impresa consorziata con funzioni di capogruppo.

In assenza di atto costitutivo, dovrà essere presentata specifica dichiarazione sottoscritta da tutte le imprese che intendono consorziarsi, contenente l'impegno a costituire il consorzio, in caso di aggiudicazione, nonché l'individuazione dell'impresa consorziata con funzioni di capogruppo. La predetta dichiarazione deve contenere l'indicazione della quota di partecipazione di ciascuna impresa al costituendo consorzio.

E' vietata qualsiasi modificazione della composizione dell'associazione temporanea e del consorzio rispetto a quella risultante dall'impegno presentato in sede di istanza di ammissione.

- Il plico sopra descritto, chiuso e sigillato a sua volta, deve essere indirizzato al Comune di Noventa Padovana — Ufficio Protocollo — Via Roma, 4 — 35027 Noventa Padovana (PD) e riportare in modo ben

leggibile ed inequivocabile la seguente dicitura: "Offerta di (cognome e nome) per l'asta del **giorno 20.05.2016** per l'**ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO A NOVENTA PADOVANA, PIAZZA EUROPA – ANGOLO VIA LEOPARDI.**

- Il plico contenente la busta sigillata con l'offerta e gli allegati sopra indicati dovrà pervenire a mezzo del servizio postale con raccomandata A.R. o a mezzo di Agenzia autorizzata ovvero essere presentata a mano all'Ufficio Protocollo del Comune di Noventa Padovana, **entro e non oltre le ore 12,30 del giorno 19.05.2016**; l'Ufficio Protocollo è aperto al pubblico dal lunedì al sabato dalle ore 8:30 alle ore 12:30. Le suddette modalità vanno scrupolosamente osservate a pena di esclusione dalla gara stessa.
- Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

#### **Espletamento della gara e disposizioni varie**

L'aggiudicazione provvisoria dell'immobile sarà effettuata a favore del concorrente che avrà fatto la migliore offerta al rialzo, anche in presenza di una sola offerta valida.

Il verbale di aggiudicazione provvisoria verrà redatto secondo quanto previsto dalla vigente normativa.

In caso di mancata aggiudicazione o esperimento dell'asta, per qualsivoglia motivo, i concorrenti non potranno far luogo a pretesa alcuna.

Il Comune si riserva l'insindacabile facoltà di sospendere, revocare, interrompere in qualsiasi momento o per qualsivoglia motivo la procedura di cui al presente Bando, senza che per questo chiunque possa vantare diritto o pretesa alcuna. La cauzione presentata verrà restituita entro 60 giorni dalla scadenza per la presentazione delle offerte.

L'aggiudicazione diviene definitiva solo a seguito di apposito atto di recepimento dell'aggiudicazione da parte del Responsabile del Settore Patrimonio.

Nel caso in cui gli aggiudicatari non stipulassero l'atto nel termine determinato dall'Amministrazione senza giustificato e comprovato motivo, si procederà con apposito atto, da notificare all'interessato nelle forme di legge, ed all'incameramento del deposito cauzionale prestato a garanzia dell'offerta o all'escussione della polizza fideiussoria assicurativa o bancaria prodotta, in relazione all'immobile messo all'asta.

In tal caso, il Responsabile del Settore potrà disporre l'aggiudicazione del bene all'offerente che abbia fatto l'offerta più elevata che segue sempre che sia superiore o uguale al prezzo a base d'asta.

Ai concorrenti che avranno presentato offerta senza essere aggiudicatari o che non verranno ammessi alla gara, verrà immediatamente rilasciata dichiarazione di svincolo dei depositi cauzionali eseguiti a tergo delle relative quietanze o delle polizze fideiussorie assicurative o bancarie.

Per quanto non espressamente previsto nel presente bando, si fa rinvio a quanto disposto dal RD 827/1924.

La visita dell'immobile messo all'asta non è obbligatoria e non se ne rilascia, comunque, dichiarazione.

L'immobile è alienato ed accettato dall'aggiudicatario a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto all'acquirente, libero e da cose, con ogni aderenza e pertinenza, usi, diritti e servitù sia attive che passive, apparenti e non apparenti o che abbiano ragione di esistere.

Sono poste a carico dell'acquirente le spese per la pubblicità della gara (avvisi, pubblicazioni) sostenute dall'amministrazione Comunale, le spese di rogito, le imposte di legge, le spese relative a volture e trascrizioni e ogni altra spesa inerente o conseguente la compravendita.

Responsabile del procedimento è il Responsabile del Settore del Patrimonio - Arch. Piva Alessandro.

Gli elaborati tecnici ed amministrativi relativi al presente bando ed utili a formulare l'offerta sono visionabili nel sito dell'Amministrazione Comunale [www.comune.noventa.pd.it](http://www.comune.noventa.pd.it) unitamente al presente bando.

Il bando è pubblicato:

- all'Albo Pretorio comunale
- sul sito internet [www.comune.noventa.pd.it](http://www.comune.noventa.pd.it)
- sulla Gazzetta Ufficiale
- sui quotidiani: " Il gazzettino", " Corriere del Veneto Ed. Provinciale ";

Per eventuali informazioni rivolgersi all'Ufficio Tecnico Comunale – telefono n. 049 – 8952182/161/181 o via e-mail all'indirizzo pec: [noventapadovana.pd@cert.ip-veneto.net](mailto:noventapadovana.pd@cert.ip-veneto.net)

#### **Allegati**

- Allegato 1 – Istanza di ammissione;
- Allegato 2 – Fac-simile offerta

Noventa Padovana, 13.04.2016

Il Responsabile del Settore Patrimonio  
Arch. Piva Alessandro