

BANDO DI GARA UFFICIOSA PER L'ALIENAZIONE DI UN BENE IMMOBILE N. 24/24

1 – Amministrazione aggiudicatrice

Comune di Verona – Direzione Patrimonio

Piazza Bra n. 1 - 37121 Verona

Tel. 045/80777270 -7012

Sito Internet: www.comune.verona.it

Pec: Patrimonio@pec.comune.verona.it

2 - Oggetto

Alienazione con procedura di gara ai sensi dell'art. 24, 3° comma del vigente Regolamento comunale per la gestione del patrimonio immobiliare, di una porzione di immobile, in comproprietà tra più soggetti, costituito da porzione di fabbricato posto su tre piani, oltre sottotetto e piano interrato, ad uso residenziale, direzionale e commerciale sito in Verona, 1^ Circoscrizione, compreso tra le strade pubbliche Via Ponte Pietra, Vicolo Fontanelle, Via Cappelletta, denominato "Palazzo Voghera Bertoldi", catastalmente censito al C.T. al Fg. 153 mapp. 311 e al C.F. al Fg. 153 mapp. 311 sub 36, 37, 38, 39, 31, 15, 16, 17, 32, 33, 34, 35, e 21, come meglio evidenziato nella documentazione planimetrica depositata presso gli uffici comunali della Direzione Patrimonio – Ufficio Inventario. L'edificio risulta articolato in n. 13 unità immobiliari (7 unità a uso residenziale, 1 unità a uso commerciale, 1 unità a uso direzionale, 4 unità b.c.n.c.) per una superficie complessiva di circa mq. 1.300, di cui 8 unità residenziali attualmente locate con scadenze contrattuali in date diverse ed una libera.

L'immobile, che versa in stato manutentivo normale, è sottoposto a vincolo di interesse culturale ai sensi del vigente Codice di beni culturali D.Lgs. n. 42/2004. Le unità immobiliari risultano provviste di certificati APE, in scadenza, e che pertanto dovranno essere aggiornati a cura e spese dell'aggiudicatario acquirente prima della stipula dell'atto di compravendita.

L'immobile sopra descritto risulta in comproprietà pro-indiviso tra i seguenti soggetti:

- Sig. Comparini Verbano quota del 50%;
- Comune di Verona quota del 25%;
- Opera Diocesana S. Pietro in Martire per la preservazione della Fede (Diocesi di

Verona) quota del 25%.

Il Comune di Verona è stato delegato dagli altri comproprietari all'espletamento della presente procedura di alienazione a gara pubblica dell'intero compendio sopra descritto.

Per ogni ulteriore dettaglio dell'immobile si rimanda alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici della Direzione Edilizia Pubblica Ufficio Estimo, nonché presso i comproprietari.

Su espressa richiesta l'immobile potrà essere visionato con sopralluogo che si terrà in un'unica data che verrà comunicata agli interessati che ne faranno tempestivamente richiesta.

I documenti necessari per la partecipazione alla procedura di alienazione a gara pubblica possono essere reperiti sul sito Internet: http://www.comune.verona.it/nqcontent.cfm?a_id=92812

Per qualsiasi chiarimento di carattere tecnico o per eventuali altri chiarimenti, i soggetti interessati potranno rivolgersi agli uffici della Direzione Edilizia Pubblica Servizi Tecnici Estimo telefono 045/8077614 E-mail: tecnico.estimo@comune.verona.it.

3 - Procedura di gara

All'alienazione dell'immobile si procede mediante gara ufficiosa in conformità all'art. 24, 3° comma, del vigente regolamento comunale per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Verona approvato con deliberazione consiliare n. 46 del 17/06/2010, nonché secondo gli artt. 576 e ss. del Codice di Procedura Civile. Si richiama, inoltre, la propria determinazione n. 2541 del 12 giugno 2024 di indizione di un ulteriore esperimento di gara per l'alienazione di "Palazzo Voghera".

4 - Importo della gara

Prezzo a corpo di riferimento: Euro 3.160.000,00 (tremilionicentosessantamila/00).

NOTA BENE: Essendo risultato deserto un precedente esperimento di gara indetto con il medesimo importo a base d'asta, alla presente gara È ESPRESSAMENTE AMMESSA LA PRESENTAZIONE DI OFFERTE ANCHE INFERIORI AL SUDDETTO VALORE DI RIFERIMENTO.

L'Amministrazione comunale e gli altri comproprietari si riservano di valutare la congruità della migliore offerta pervenuta che dovesse risultare inferiore al valore di cui sopra, aggiudicando la gara nel caso in cui la stessa sia ritenuta comunque congrua da parte dell'Ufficio comunale "Estimo" e comunque approvata da tutti i comproprietari.

5 – Condizioni di partecipazione e modalità di presentazione delle offerte

Per partecipare alla gara i concorrenti interessati, **pena l'esclusione**, dovranno presentare un plico chiuso, idoneamente sigillato con ceralacca o nastro adesivo e firmato sui lembi di chiusura.

Si precisa che per "*sigillatura*" deve intendersi una chiusura ermetica effettuata, ad esempio, con nastro adesivo, ceralacca, piombo, tale da impedire ogni accesso o da rendere evidente ogni tentativo di apertura del plico o delle buste.

Il plico dovrà pervenire, a mano o per posta, entro le **ore 12.00 del giorno 20/09/2024** al Servizio Protocollo Informatico Archivio del Comune di Verona - Piazza Bra n. 1 - 37121 Verona, e dovrà riportare la seguente dicitura: «***NON APRIRE – PATRIMONIO - OFFERTA di gara n. 24/24 per l'alienazione di porzione di immobile "Palazzo Voghera Bertoldi"***» ed il nominativo, indirizzo, numero di telefono e mail e/o PEC del mittente.

Si avverte che si farà luogo all'esclusione dalla gara dei concorrenti che non abbiano fatto pervenire l'offerta nel luogo e nel termine ivi indicati.

L'orario di apertura dello sportello del Servizio Protocollo informatico Archivio è il seguente:

Lunedì: 9.00 - 13.00

Martedì: 9.00 - 13.00 / 15.00 - 17.00

Mercoledì: 9.00 - 13.00

Giovedì: 9.00 - 13.00 / 15.00 - 17.00

Venerdì: 9.00 - 13.00

Tale plico dovrà contenere due buste, anch'esse chiuse e idoneamente sigillate:

1) BUSTA AMMINISTRATIVA; 2) BUSTA OFFERTA ECONOMICA

6 - Contenuto della busta n. 1

La **prima busta**, contrassegnata dalla scritta "AMMINISTRATIVA" apposta all'esterno della stessa, dovrà contenere:

A) **Ricevuta** comprovante il deposito cauzionale provvisorio di Euro 160.000,00 (euro centosessantamila/00).

La garanzia provvisoria è costituita, a scelta dal concorrente:

- in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato, depositati presso una sezione di tesoreria provinciale o presso le aziende autorizzate, a titolo di pegno, a favore del Comune di Verona; il valore deve essere al corso del giorno del deposito.

In tal caso il versante dovrà presentare, a comprova dell'avvenuto deposito, copia della relativa ricevuta di deposito.

- mediante bonifico a favore del Comune di Verona sulle seguenti Coordinate IBAN: IT 41 N 05034 11750 000 000 0 700113 indicando nella causale le generalità dell'ordinante e la dicitura "*Cauzione provvisoria gara Pubblica n.24/24 per l'alienazione dell'immobile "Palazzo Voghera"*".

In tal caso il versante deve presentare ricevuta dell'esito di "buon fine" del bonifico.

- mediante assegno circolare intestato al Comune di Verona.

L'assegno in originale dovrà pervenire allo Sportello di Protocollo entro lo stesso termine previsto per la presentazione delle offerte.

- mediante fideiussione rilasciata da un istituto bancario o polizza fideiussoria assicurativa rilasciata da intermediari finanziari, iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 106 del D.Lgs. 01/09/1993 n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio garanzie; in ogni caso recanti le clausole di rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'articolo 1944 del Codice civile, rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del Codice civile nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune di Verona.

Prima di procedere alla sottoscrizione, gli operatori economici offerenti sono tenuti a verificare che il soggetto garante sia in possesso dell'autorizzazione al rilascio di garanzie mediante accesso ai seguenti siti internet:

<http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/intermediari/index.html>

<http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/garanzie-finanziarie/>

<http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/soggetti-non-legittimati/Intermediari non abilitati.pdf>

http://www.ivass.it/ivass/imprese_jsp/HomePage.jsp

In caso di prestazione della garanzia fideiussoria, questa dovrà:

– **riportare espressa menzione dell'oggetto e del soggetto garantito ed essere firmata dal garante e dal concorrente;**

– per quanto compatibile, **essere conforme agli schemi di polizza tipo** approvati con D.M. n. 31 del 19 gennaio 2018 del Ministero dello Sviluppo Economico, pubblicato sul Supplemento ordinario n. 16 alla "Gazzetta Ufficiale n. 83 del 10/04/2018 – Serie Generale;

– essere corredata da una **dichiarazione sostitutiva** di atto notorio del fideiussore, corredata da fotocopia di un documento di identità valido, che attesti il **potere di impegnare, con la sottoscrizione, la società fideiussore nei confronti del Comune di Verona;**

– avere validità fino all'integrale pagamento del prezzo d'acquisto ed alla stipula dell'atto di compravendita dell'immobile in oggetto, senza limitazioni temporali;

– prevedere espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, volendo ed intendendo il garante restare obbligato in solido con il debitore;
- la rinuncia ad eccepire la decorrenza dei termini di cui all'art. 1957, secondo comma, del codice civile;

- l'operatività della stessa entro 15 (quindici) giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Verona.

Non sarà accettata altra forma di costituzione della garanzia.

B) **Idonea documentazione** che attesti che la persona fisica che presenzierà alla gara è legittimata a formulare le eventuali offerte a rialzo (di cui al successivo art. 11) in nome e per conto del concorrente e, quindi, ad impegnare il medesimo in caso di aggiudicazione (es. procura notarile, visura camerale).

Nota Bene: La delega semplice non è ritenuta documento idoneo.

La suddetta documentazione è obbligatoria nel caso di formulazione di offerte in rialzo.

C) **Dichiarazione sostitutiva**, resa dal concorrente o dal legale rappresentante dell'impresa ai sensi del **D.P.R. n. 445/2000**, redatta in carta libera conformemente all'allegato **MODELLO 1** (Domanda di partecipazione e dichiarazioni per l'ammissione alla gara), corredata da fotocopia del documento di identità del sottoscrittore, in corso di validità, attestante:

- i dati identificativi (nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale) e la qualifica del soggetto che chiede di partecipare alla gara;
- per le persone giuridiche, società ed associazioni anche prive di personalità giuridica, i dati identificativi:
 - a) dell'operatore economico ai sensi e nei termini di cui al decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231;
 - b) del titolare o del direttore tecnico, se si tratta di impresa individuale;
 - c) di un socio amministratore o del direttore tecnico, se si tratta di società in nome collettivo;
 - d) dei soci accomandatari o del direttore tecnico, se si tratta di società in accomandita semplice;
 - e) dei membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, ivi compresi gli institori e i procuratori generali;
 - f) dei componenti degli organi con poteri di direzione o di vigilanza o dei soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo;
 - g) del direttore tecnico o del socio unico;
 - h) dell'amministratore di fatto;
- l'assenza di stato di fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo o procedimento in corso per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- l'assenza di cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del D.Lgs. 159/2011;

- l'assenza di sentenze di condanna definitive o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile per i reati elencati agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023;
- l'assenza di situazioni o condizioni che costituiscono causa ostativa alla capacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- l'accettazione di tutte le condizioni e specifiche, a cui l'alienazione a mezzo gara viene subordinata, comprese nel bando, la presa visione e conoscenza della normativa urbanistica ed edilizia riferita all'immobile oggetto della presente gara e l'accettazione incondizionata di tutte le previsioni e le condizioni in essi contenute;
- di aver preso piena effettiva visione e conoscenza dell'immobile oggetto di alienazione e di impegnarsi ad acquistarlo integralmente, a corpo, "come sta e giace", nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, compreso il subentro nei rapporti di locazione attualmente in corso per le unità presenti nel compendio, senza riserve o eccezioni anche per eventuali vizi o difetti non apparenti o non riscontrabili alla vista, assumendosi ogni relativo onere che risultasse necessario;
- di farsi carico, prima della stipula dell'atto di compravendita, dell'aggiornamento, a propria cura e spese, delle certificazioni APE relative alle unità presenti nel compendio, che risultassero scadute, nonché di ogni eventuale ulteriore adempimento di regolarizzazione catastale che risultasse necessario, nonché degli oneri di stipula dell'atto di compravendita.

7 – Contenuto della busta n. 2

La **seconda busta**, contrassegnata dalla scritta "OFFERTA ECONOMICA" apposta all'esterno della stessa, dovrà contenere l'offerta economica medesima redatta in competente bollo, conformemente all'allegato MODELLO 2 - OFFERTA, sottoscritta dall'offerente.

L'offerta economica consiste nell'indicazione del prezzo a corpo offerto per l'acquisto dell'immobile, riportato in cifre e in lettere.

8 – Partecipazione congiunta

Nel caso in cui più soggetti intendano partecipare congiuntamente alla presente procedura di gara, gli stessi resteranno solidalmente obbligati.

In tal caso:

- tutti i soggetti dovranno singolarmente possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura a pena di esclusione e, pertanto, ciascuno di essi dovrà produrre la dichiarazione sostitutiva indicata alla lettera C) del punto 6;
- la cauzione costituita con fidejussione bancaria o polizza assicurativa dovrà essere intestata a tutti i soggetti;
- l'offerta economica dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti che partecipano congiuntamente, a pena di esclusione.

I soggetti offerenti dovranno inoltre indicare nella dichiarazione sostitutiva il nominativo del rappresentante e mandatario, che sarà unico referente nei confronti dell'Amministrazione.

9 – Offerte per procura e per persona da nominare

Sono ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare con le modalità previste dall'art. 81 del R.D. 23.5.1924 n. 827. La procura deve essere speciale, risultare per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da notaio, e dovrà essere inserita nella prima busta "AMMINISTRATIVA".

Allorché le offerte sono presentate o fatte in nome e per conto di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

L'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta e questa dovrà accettare la dichiarazione, o all'atto dell'aggiudicazione provvisoria o, al più tardi, **entro i cinque giorni successivi all'aggiudicazione provvisoria**, mediante atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata da notaio. In mancanza di ciò, o nel caso in cui la persona nominata non abbia i requisiti necessari per concorrere alla gara, l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario.

La garanzia (cauzione o fideiussione) a corredo dell'offerta dovrà essere intestata all'offerente.

In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare, sarà sempre garante solidale con la medesima persona nominata anche dopo che è stata fatta la dichiarazione.

La garanzia presentata dall'aggiudicatario rimarrà vincolata nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da dichiarare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione.

10 – Criterio di aggiudicazione

La procedura di aggiudicazione avverrà in conformità agli artt. 576 e ss. Codice di Procedura Civile, mediante offerte segrete, secondo il criterio della maggiore offerta economica valida individuata ai sensi del successivo art. 11.

L'aggiudicazione avverrà il giorno 23 settembre 2024, ore 09.30, presso la saletta Centrale Unica Committenza del Comune di Verona (Palazzo Barbieri, Piazza Brà, 5° piano – Scala B), in un'unica seduta a favore di colui che avrà prodotto la maggiore offerta economica valida, secondo le modalità meglio infra descritte.

11 – Procedura di aggiudicazione

PRIMA FASE: nel giorno e nell'ora sopra indicati, una volta dichiarata aperta la gara e constatata l'integrità dei sigilli, verranno aperti i plichi pervenuti entro il termine stabilito, si esaminerà la correttezza e completezza della documentazione contenuta nelle rispettive buste AMMINISTRATIVA e successivamente si confronteranno le offerte contenute nelle

rispettive buste OFFERTA ECONOMICA, dandone lettura.

SECONDA FASE – OFFERTE MIGLIORATIVE: nella medesima seduta la migliore offerta economica valida (anche inferiore all'importo di gara di cui al punto 4) potrà essere migliorata al rialzo da parte di tutti e solo i soggetti che abbiano presentato un'offerta valida in busta e che risultino presenti alla seduta, i quali, previo riconoscimento della loro identità, verranno invitati a formulare, seduta stante, **un rilancio in aumento** della predetta migliore offerta, entro un periodo di tempo massimo di 2 (due) minuti, utilizzando l'apposito modello di rilancio offerta che verrà fornito in sede di gara.

Nel caso in cui durante il suddetto lasso temporale vengano effettivamente depositate offerte migliorative da parte di uno o più soggetti presenti, dopo avere dato lettura della migliore offerta "migliorativa", si farà decorrere un'ulteriore frazione di tempo massimo di 2 (due) minuti per consentire eventuali ulteriori rilanci rispetto alla migliore offerta "migliorativa" presentata e così di seguito sino a che verranno presentate offerte migliorative da parte dei presenti.

Quando una delle suddette frazioni di tempo sarà trascorsa senza che nel corso di tale periodo sia stata presentata alcuna ulteriore offerta migliorativa (e senza che circostanze accidentali abbiano interrotto il corso della gara – effettuate le dovute verifiche – **sarà aggiudicata provvisoriamente a favore del migliore offerente con offerta migliorativa risultante a seguito dell'ultimo rilancio effettuato.**

Gli eventuali rilanci/offerte migliorative dovranno sempre essere in aumento di **almeno** Euro 50.000,00 (*cinquantamila/00*) sia rispetto all'offerta valida di maggior valore contenuta in busta, che alle successive offerte migliorative.

In caso di assenza di rilanci la procedura di gara sarà aggiudicata alla migliore offerta economica contenuta nella busta OFFERTA ECONOMICA.

Non sono ammesse offerte economiche in variante, condizionate, parziali, indeterminate, plurime.

In caso di offerte uguali si procederà ai sensi dell'articolo 77 del R.D. 23.05.1924 n. 827.

In caso di discordanza fra i valori espressi in cifre e quelli espressi in lettere verranno presi in considerazione i valori espressi in lettere, salvo il caso in cui gli elementi del caso concreto consentano in modo univoco di riconoscere l'errore materiale o di scritturazione in cui sia incorso l'offerente e di emendarlo, dando prevalenza al valore effettivo dell'offerta.

Fatto salvo quanto previsto dai precedenti capoversi, si procederà all'eventuale aggiudicazione anche nel caso in cui sia stata presentata una sola offerta valida.

12 – Scadenza fissata per la ricezione delle offerte

Ore 12:00 del giorno 20/09/2024

13 – Lingua utilizzabile nelle offerte

Tutti i documenti presentati devono essere redatti in lingua italiana o corredati da traduzione giurata, a pena di esclusione.

14 – Periodo minimo durante il quale l'offerente é vincolato alla propria offerta

L'aggiudicatario e tutti gli altri offerenti resteranno vincolati alla propria offerta fino alla sottoscrizione dell'atto pubblico di compravendita e all'integrale pagamento del prezzo d'acquisto.

15 – Modalità di apertura delle offerte

I plichi pervenuti contenenti la documentazione e le offerte verranno aperti **il giorno 23/09/2024 alle ore 09.30 presso la saletta Centrale Unica Committenza del Comune di Verona** (Palazzo Barbieri, Piazza Brà, 5° piano – Scala B), in presenza dei soli offerenti o loro delegati, al fine di consentire l'eventuale presentazione di offerte migliorative.

La procedura di gara sarà presieduta dal dirigente della Direzione Patrimonio o da un suo delegato.

16 – Altre informazioni

Gli offerenti non aggiudicatari non potranno reclamare indennità di sorta. Agli stessi sarà svincolato il deposito cauzionale.

L'Amministrazione Comunale si riserva di verificare la legittimità delle operazioni di gara e di approvarne le risultanze.

L'aggiudicazione sarà senz'altro obbligatoria e vincolante a tutti gli effetti di legge per l'aggiudicatario, mentre per l'Amministrazione Comunale resta subordinata all'effettiva stipulazione del contratto di compravendita.

Pertanto detta aggiudicazione non costituisce per l'Amministrazione accettazione a proposta contrattuale né perfezionamento di negozio giuridico.

Il contratto verrà stipulato per atto pubblico e rogato da un notaio scelto dall'aggiudicatario purché con sede nel territorio della Provincia di Verona.

Tutte le spese contrattuali ed oneri fiscali, inerenti e conseguenti il contratto, come pure gli oneri relativi alla predisposizione dell'APE e gli eventuali oneri di regolarizzazione catastale e di volturazione dei contratti di locazione che risultassero necessari ai fini della stipula dell'atto, rimangono a carico dell'aggiudicatario acquirente.

L'atto pubblico di compravendita dovrà essere stipulato entro 40 (quaranta) giorni dalla comunicazione di aggiudicazione, salva autorizzazione dell'Amministrazione a stipulare in

un momento successivo.

Qualora, per motivi non imputabili al Comune di Verona, non si pervenisse alla conclusione del contratto entro il termine stabilito, il Comune si riserva la facoltà di chiedere l'adempimento del contratto ai sensi dell'art. 2932 cod. civ., fatto salvo l'incameramento del deposito cauzionale e la richiesta di risarcimento del maggior danno.

Gli effetti traslativi si produrranno al momento della stipula dell'atto pubblico di compravendita alla quale interverranno tutti i comproprietari del bene per il trasferimento della rispettiva quota di comproprietà.

I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del [D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196](#) e del [Regolamento \(CE\) 27 aprile 2016, n. 2016/679/UE \(RGPD\)](#), esclusivamente nell'ambito della gara regolata dal presente bando di gara.

NB: non verrà riconosciuto alcun corrispettivo per eventuali attività di intermediazione – comunque non consentite – svolte da soggetti terzi in forma diretta o indiretta rispetto alla procedura di alienazione dell'immobile di cui al presente disciplinare.

Il responsabile del procedimento è il dott. Pietro Grigolo.

Verona, 18/07/2024

Firmato digitalmente

Il Funzionario Responsabile Ufficio Trasferimento Diritti Reali

dott. *Pietro Grigolo*