

BANDO DI GARA N. 31/25

1 - Amministrazione aggiudicatrice

Comune di Verona – Direzione patrimonio - Piazza Bra n. 1 - 37121 Verona tel. 0458077270 - Sito Internet www.comune.verona.it - E-mail: patrimonio@comune.verona.it
- PEC: patrimonio@pec.comune.verona.it

2 - Oggetto

Alienazione mediante asta pubblica di un immobile, costituito da un fabbricato ad uso residenziale (con relativa area cortilizia pertinenziale) inagibile e in stato di abbandono, posto su due piani, sito in Verona, 1^a Circoscrizione, in Via Poma 8, catastalmente censito al C.F. Foglio 168, Particella 82 sub.1 graffato con 138 sub.1 e 192 sub.1; Z.C. 1, cat. A4 cl. 4, vani 7; Particella 82 sub.2 graffato con 138 sub.2 e 192 sub.2; Z.C. 1, cat. A4 cl. 4, vani 5.5, meglio identificato nella documentazione planimetrica agli atti degli uffici comunali. L'immobile non presenta elementi di interesse storico artistico di cui all'art. 10 co. 1 del D.Lgs n. 42/2004.

Il compendio presenta alcune superfetazioni, da rimuovere ovvero regolarizzare ad onere dell'acquirente: in particolare risulta presente una scala esterna insistente all'interno dell'area pertinenziale comunale che dava accesso ad altra unità immobiliare presente al piano secondo dell'immobile di proprietà della ditta confinante, di cui negli originari atti di trasferimento era stata prevista la demolizione a onere e cura della proprietà confinante.

Inoltre dall'area di pertinenza del compendio immobiliare oggetto di alienazione dovrà essere stralciata e frazionata una fascia di terreno lungo tutto il confine est del compendio (lato fiume Adige) per una larghezza di ml. 2,5 metri, porzione destinata alla realizzazione di un percorso ciclopedonale pubblico. Il frazionamento di detta porzione di area, da completarsi prima della stipula della compravendita e che pertanto rimarrà esclusa dalla suddetta compravendita, dovrà essere perfezionato a cura e spese della parte acquirente in base alle indicazioni della Direzione Infrastrutture Viarie e mobilità. A tale riguardo si precisa che l'importo previsto a base d'asta è stato determinato al netto di detta porzione di area che verrà stralciata.

Per ogni ulteriore dettaglio dell'immobile si rimanda alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici della Direzione Edilizia Pubblica Servizi Tecnici Estimo.

I documenti necessari per la partecipazione alla gara possono essere reperiti sul sito Internet: <https://www.comune.verona.it/Amministrazione-Trasparente/Bandi-di-gara-e-contratti/Altri-avvisi-bandi-e-concorsi2/Alienazioni-immobili/Bando-di-gara-n.-31-25-Alienazione-a-mezzo-asta-pubblica-di-un-immobile-ad-uso-residenziale-sito-in-Verona-1-circoscrizione-in-via-Poma-8>

Per qualsiasi chiarimento di carattere tecnico, i soggetti interessati potranno rivolgersi agli uffici della Direzione Edilizia Pubblica Servizi Tecnici Estimo telefono 045/8077614 – mail: tecnico.estimo@comune.verona.it., ovvero alla Direzione Patrimonio telefono 045/8077270 – mail: patrimonio@comune.verona.it

3 - Procedura di gara

All'alienazione dell'immobile si procede mediante asta pubblica in conformità al vigente regolamento comunale per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Verona approvato con deliberazione consiliare n. 46 del 17/06/2010.

4 - Importo della gara

Prezzo a corpo a base d'asta: Euro 504.000,00 (cinquecentoquattromila/00).

5 – Condizioni di partecipazione e modalità di presentazione delle offerte

Per partecipare all'asta 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 9 dicembre 2025** al Servizio Protocollo Informatico Archivio del Comune di Verona - Piazza Bra n. 1 - 37121 Verona, e dovrà riportare la seguente dicitura: «**NON APRIRE – DIREZIONE PATRIMONIO- OFFERTA per la GARA n. 31/25 per l'alienazione di immobile in Verona, Via Poma 8**» 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 DOCUMENTI; 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 25.200,00 (euro venticinquemiladuecento/00).

La garanzia provvisoria è costituita, a scelta del 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.

- con 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 Bando n. 31/25*”.

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

- con 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.

- con 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 escusione 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 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 escusione 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 dell'offerente 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 all'asta), 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 all'asta;
- 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 specificazioni, a cui l'asta 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 ed 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, previo stralcio della porzione di terreno di area per pista ciclopedinale, senza riserve o eccezioni anche per eventuali vizi o difetti non apparenti o non riscontrabili alla vista, assumendo ogni conseguente onere che risultasse necessario, nonché di ogni eventuale adempimento di regolarizzazione catastale che risultasse necessario ai fini della stipula dell'atto di compravendita;
 - di farsi carico a propria cura delle eventuali superfetazioni, difformità o incongruità presenti sull'immobile nonché di definire con i proprietari confinanti la rimozione della scala esterna insistente sulla proprietà comunale.

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 all'asta, 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 fideiussione 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 all'asta, l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario.

La garanzia (cauzione o fidejussione) 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 – Criteri di aggiudicazione

La procedura di aggiudicazione è quella dell'asta pubblica ai sensi degli art. 73, comma 1, lettera c) e 76, comma 2, del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, nonché in conformità agli art.

576 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 10 dicembre 2025, ore 09.30, presso la saletta Centrale Unica Appalti del Comune di Verona (Palazzo Barbieri, Piazza Brà, 5° piano – scala B), in un'unica seduta a favore del soggetto che avrà prodotto la maggiore offerta 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 contenuta in busta 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 maggiorative da parte di uno o più soggetti presenti, dopo avere dato lettura della migliore offerta maggiorativa, si farà decorrere un'ulteriore frazione di tempo massimo di 2 (due) minuti per consentire eventuali ulteriori rilanci rispetto alla nuova migliore offerta e così di seguito sino a che verranno presentate offerte maggiorative 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 maggiorativa (e senza che circostanze accidentali abbiano interrotto il corso dell'asta), la gara – effettuate le dovute verifiche – **sarà aggiudicata provvisoriamente a favore del migliore offerente risultante a seguito dell'ultimo rilancio effettuato.**

Gli eventuali rilanci dovranno sempre essere in aumento di **almeno** Euro 10.000,00 (**diecimila/00**) sia rispetto all'offerta valida di maggior valore contenuta in busta, che ai successivi rilanci.

In caso di assenza di rilanci d'asta sarà aggiudicata alla migliore offerta economica contenuta nella busta OFFERTA ECONOMICA.

Non sono ammesse offerte economiche inferiori alla base d'asta, 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 inciso 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 **9 dicembre 2025**

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 è 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 10 dicembre 2025 alle ore 09.30 presso la saletta della Direzione Centrale Unica Appalti 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.

L'asta 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 propedeutici, inerenti e conseguenti il contratto e gli oneri di frazionamento e regolarizzazione catastale 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.

Il prezzo di acquisto dell'immobile, non soggetto ad IVA, dovrà essere corrisposto, in un'unica soluzione, **prima** della stipula del contratto di compravendita, a mezzo 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 "*Acquisto immobile in Verona Via Poma 8*".

Gli effetti traslativi si produrranno al momento della stipula dell'atto pubblico di compravendita.

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 nel caso di svolgimento di eventuali attività di intermediazione svolte da soggetti terzi in forma diretta o indiretta rispetto alla procedura di alienazione dell'immobile di cui al presente bando .

Il responsabile del procedimento è il dott. Pietro Grigolo.

Verona, 30/09/2025

Firmato digitalmente

Il Funzionario Responsabile Ufficio Trasferimento Diritti Reali

dott. Pietro Grigolo