

BANDO DI GARA N. 33/26

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 gara ufficiosa pubblica di un fabbricato residenziale, posto su due piani, inagibile e in stato di abbandono, con relativa area cortilizia pertinenziale, sito in Verona, 1^a Circoscrizione, Via Poma 8, catastalmente censito al C.F. Foglio 168, p.lla 82 sub.1 graffato con 138 e 192 sub.1; Z.C. 1, cat. A4 cl. 4, vani 7; p.lla 82 sub.2 graffato con 138 sub.2 e 192 sub.2; Z.C. 1, cat. A4 cl. 4, vani 5.5, immobile 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 superfetazioni, da rimuovere ovvero regolarizzare ad onere dell'acquirente: si segnala in particolare la presenza di una scala esterna insistente all'interno dell'area pertinenziale che originariamente dava accesso ad altra unità immobiliare presente al piano secondo dell'immobile di proprietà della ditta confinante e quindi non facente parte dell'immobile oggetto della presente gara, di cui negli originari atti di trasferimento era stata disposta dall'Autorità Giudiziaria la demolizione a onere e cura della proprietà confinante.

Si precisa inoltre che dall'area di pertinenza del compendio immobiliare oggetto di alienazione rimarrà esclusa una fascia di terreno lungo tutto il confine est del compendio (lato fiume Adige) per una larghezza di 2,5 metri, porzione destinata alla realizzazione di un percorso ciclopedonale pubblico che dovrà essere stralciata e frazionata a cura dell'acquirente prima della stipula della compravendita in base alle indicazioni della Direzione Infrastrutture Viarie e mobilità.

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

Per qualsiasi chiarimento di carattere tecnico, i soggetti interessati potranno rivolgersi alla

Direzione Patrimonio - Servizi Tecnici Estimo tel. 045/8077614 – mail: tecnico.estimo@comune.verona.it., ovvero Servizio Trasferimento diritti reali tel. 045/8077270 – mail: patrimonio@comune.verona.it

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>

3 - Procedura di gara

All'alienazione dell'immobile si procede mediante gara ufficiosa pubblica ai sensi dell'art. 24, del vigente Regolamento comunale per la gestione del patrimonio immobiliare, approvato con deliberazione consiliare n. 46 del 17/06/2010. Si richiama, inoltre, la propria determinazione n. 4331 del 29 settembre 2026 di indizione di un ulteriore esperimento di gara per l'alienazione dell'immobile in oggetto, successivamente rettificata con il provvedimento n. 4366 del 01 ottobre 2026.

4 - Importo della gara

Prezzo a corpo a base di gara: Euro 504.000,00

L'aggiudicazione è soggetta ad offerte in aumento come previsto al punto 10 del presente bando.

NOTA BENE: È AMMESSA LA PRESENTAZIONE DI OFFERTE ECONOMICHE INFERIORI AL VALORE di Euro 504.000,00, determinato in occasione del precedente esperimento di gara risultato deserto, **in conformità alla deliberazione consiliare n. 34/2024**. Qualora il miglior prezzo offerto risultante all'esito della presente trattativa diretta dovesse risultare inferiore alla suddetta base di gara, ai sensi dell'art. 24, comma 3° del vigente regolamento comunale per la gestione del patrimonio immobiliare, l'Amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare la gara previo parere di congruità del Servizio Estimo.

5 – Condizioni di partecipazione e modalità di presentazione delle offerte

Per partecipare all'gara ufficiosa 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 01/12/2026**.

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. 33/26 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 "DOCUMENTI" apposta all'esterno della stessa, dovrà contenere:

- A) **deposito cauzionale provvisorio** mediante ricevuta di bonifico - riportante l'esito di "buon fine" - di Euro 25.200,00 (euro venticinquemiladuecento/00) a favore del Comune di Verona sulle seguenti coordinate IBAN: Banco BPM - IT20 B 05034 11750 000000070000 , indicando nella causale le generalità dell'ordinante e la dicitura "*Cauzione provvisoria Avviso di gara ufficiosa per l'alienazione di immobile in Via Poma*". Non sarà accettata altra forma di costituzione della garanzia.
- B) **Idonea documentazione** che attesti che la persona fisica che eventualmente presenzierà alla gara è legittimata a formulare 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 alla gara ufficiosa), 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 ufficiosa;
- 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 la gara ufficiosa viene subordinata, comprese nel bando di gara, 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;
 - l'aver preso piena ed effettiva visione e conoscenza dell'immobile oggetto di alienazione, dello stato di inagibilità e di impegnarsi ad acquistarlo, a corpo, "come sta e giace", nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza riserve o eccezioni anche per eventuali vizi o difetti non apparenti o non riscontrabili alla vista, assumendosi ogni relativo onere che risultasse necessario, nonché ogni eventuale adempimento di regolarizzazione catastale ai fini della stipula dell'atto di compravendita ed in particolare del frazionamento e stralcio una fascia di terreno lungo tutto il confine est del compendio (lato fiume Adige) per una larghezza di 2,5 metri, porzione destinata alla realizzazione di un percorso ciclopedonale pubblico che rimarrà esclusa dalla compravendita;
 - di farsi carico a propria cura delle eventuali superfetazioni, difformità o incongruità presenti sull'immobile come meglio precisato al punto 2 del bando, 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 alla gara ufficiosa, gli stessi resteranno solidalmente obbligati.

In tal caso:

- tutti i soggetti dovranno singolarmente possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura di gara a pena di esclusione e, pertanto, ciascuno di essi dovrà produrre la dichiarazione sostitutiva indicata alla lettera C) del punto 6;**
- 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 ufficiosa, l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario.

La garanzia 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

L'aggiudicazione avverrà ai sensi degli articoli 73, comma 1, lettera c) e 76, comma 2, del R.D. 23.05.1924 n. 827, nonché 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.

La procedura di gara si svolgerà il giorno **03/12/2026, ore 10.00, presso la saletta 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 nell'ambito di un'unica seduta a favore di colui che avrà prodotto la maggiore offerta valida, secondo le modalità

meglio infra descritte.

Al termine della seduta si disporrà l'aggiudicazione provvisoria. L'aggiudicazione definitiva verrà disposta con determinazione dirigenziale, previa verifica dei requisiti dichiarati.

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 DOCUMENTI 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 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 nuova migliore offerta 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 ufficiosa), 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 5.000,00 (cinquemila/00) sia rispetto all'offerta valida di maggior valore contenuta in busta, che ai successivi rilanci.

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

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

NOTA BENE: È AMMESSA LA PRESENTAZIONE DI OFFERTE ANCHE INFERIORI ALL'IMPORTO DI CUI AL PUNTO 4, in conformità alla deliberazione consiliare n. 34 del 16/05/2024, essendo andato deserto un precedente esperimento di gara ad asta pubblica. In tale caso l'Amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare la gara alla migliore offerta che risultasse inferiore a detto importo, previo parere favorevole di congruità del Servizio Estimo.

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 01/12/2026.

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 03/12/2026 alle ore 10.00 presso la saletta 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.

La gara ufficiosa 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.

L'atto pubblico di compravendita dovrà essere stipulato e rogato da un notaio scelto dall'aggiudicatario purché con sede nel territorio della Provincia di Verona, entro 40 giorni dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione definitiva (successiva all'effettuazione dei controlli), salva autorizzazione dell'Amministrazione a stipulare in un momento successivo.

Tutte le spese contrattuali ed oneri fiscali propedeutici, inerenti e conseguenti il contratto e di regolarizzazione e aggiornamento catastale necessari ai fini della stipula dell'atto, così come quelli ulteriori previsti dal presente avviso, rimangono a carico dell'aggiudicatario

acquirente.

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, cui non dovrà essere applicata l'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: Banco BPM - IT20 B 05034 11750 000000070000 , indicando nella causale le generalità dell'ordinante e la dicitura "Acquisto immobile in 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, 02/10/2026

Firmato digitalmente

Il Funzionario Responsabile Ufficio Trasferimento Diritti Reali

dott. *Pietro Grigolo*