

COMUNE DI VICENZA
BANDO D'ASTA PUBBLICA

IL DIRETTORE DEL SETTORE "PATRIMONIO ED ESPROPRI"

Vista le deliberazioni del Consiglio Comunale n.21/35750 del 6.5.2014 e n.49/75761 del 30.9.2014

RENDE NOTO

che il giorno 10 settembre 2015 alle ore 9,30 in seduta pubblica presso apposita sala della Sede del Comune di Vicenza sarà tenuta pubblica asta per l'alienazione dell'immobile più sotto evidenziato con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nel presente bando, ai sensi dell'articolo 73 e seguenti del R.D. 827/1924 "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato".

DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE POSTO IN VENDITA:

Il complesso immobiliare, come risulta dal rilievo allegato al presente bando (allegato A), si articola in una serie di corpi di fabbrica, alcuni annessi tra loro altri indipendenti:

- un corpo di fabbrica collocato a nord, originario dell'ex macello risalente agli anni venti del 1800, la cui funzionalità e aspetto architettonico furono migliorati dall'ing. Dalla Vecchia verso il 1870. Il prospetto nord si articola in una teoria di sette arcate a tutto sesto, sormontate (eccetto quella centrale) da bucrani in corrispondenza della chiave di volta; i lati sono delimitati da forti bugnature in pietra locale;
- un corpo di fabbrica articolato, collegato al precedente e realizzato negli stessi anni in cui ne fu migliorata la funzionalità, utilizzato per varie attività del macello;
- un corpo di fabbrica a due piani fuori terra realizzato dopo il 1890 su progetto dell'arch. Morseletto, divenuto il nuovo ingresso del macello comunale. Il prospetto a sud è scandito da sei semicolonne doriche sorreggenti un architrave ornata di bucrani e triglifi e, al centro, un grande portale d'accesso;
- un corpo di fabbrica denominato "Tripperie" in fregio al fiume Retrone, facente parte del progetto del Morseletto, costruito in laterizio con decorazioni che fungono da bugnatura rustica e presenta sulla facciata sul fiume una teoria di quattro arcate che poggiano su di un alto basamento in pietra e laterizio;
- un corpo di fabbrica indipendente in fregio al fiume Retrone, anch'esso parte del progetto del Morseletto, articolato in due blocchi di diversa altezza, entrambi a due piani fuori terra, ;
- un grande corpo di fabbrica in aderenza all'edificio denominato "Tripperie" utilizzato come magazzino/deposito;
- un piccolo corpo di fabbrica collocato in aderenza alla palazzina d'ingresso del Morseletto;
- uno spazio posto sul retro del corpo di fabbrica originario e coperto in anni recenti da una tettoia poggiate su stanti;

I corpi di fabbrica sopra descritti si affacciano su due spazi scoperti (cortili) collegati tra loro dall'androne della palazzina d'ingresso. Lo spazio posto sul retro dell'edificio originario è collegato a uno dei due cortili tramite un sottoportico (sovrastante edificio comunale destinato a ERP).

La consistenza volumetrica del complesso immobiliare è stimata in circa 17.275 mc.

Il complesso immobiliare oggetto del presente bando di gara, così come rappresentato nella planimetria catastale (Allegato B) è censito al Catasto Terreni al Foglio 5, particelle 354, 305 parte, 308, porzione di strada e al Catasto Fabbricati al foglio 5, particelle 354, 305 sub.1 graffiato con la particella 308, 305 sub.2, 305 sub.3 e 308.

L'area complessiva del lotto che si intende alienare, su base catastale, è di circa 2.960 mq.

Si intende inoltre concedere in uso porzione di strada pubblica (viale Giuriolo) come meglio evidenziato nell'Allegato B), di cui sopra, per una superficie di circa 130 mq, mediante stipula di specifica concessione.

SITUAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Con delibera di Consiglio comunale n. 49/75761 del 30.09.2014 è stata approvata la variante urbanistica ai sensi dell'art.58 legge 133/2008. Si allegano al presente Bando la scheda puntuale "ZTO A1 – CENTRO STORICO "Ex Macello Comunale" (allegato C) e la normativa dell'art.36 delle NTO del P.I. per l'area oggetto di alienazione (allegato D).

VINCOLI E SERVITU'

I vincoli, le servitù attive e gli elementi generatori di servitù, indicati nell'Allegato E, sono di seguito specificati.

Vincoli :

- Decreto Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 3.02.2001 di tutela diretta per la particella ex 354parte (prospetto con voltatesta del fabbricato originario a nord), 305parte (palazzina d'ingresso su progetto del Morseletto), 140parte (prospetto del fabbricato denominato "Tripperie") e indiretta per le restanti particelle o porzioni.

Servitù attive :

- Servitù di passaggio a favore di Antico Porto srl (edificio part. 309) su porzione della particella 308 (ex part. 186), come indicata nella planimetria allegata (Allegato E).

Elementi generatori di servitù :

- condotta di fognatura mista denominata "scarico dello sfioro" di proprietà comunale gravante nel sottosuolo del fabbricato denominato "Tripperie" censito alla part. 308 (ex part. 140);
- impianto sollevamento Acque Vicentine S.p.A. sull'ex particella 308 e relativa condotta anche sull'ex particella 142 fino a Viale Giuriolo;
- Edificio di proprietà comunale destinato a ERP, censito alla particella 336, sovrastate la particella 305 in alienazione.

Inoltre, il complesso ricade nei seguenti ambiti tutelati:

- Centro Storico, Patrimonio Culturale dell'Umanità (UNESCO)
- Area "a rischio archeologico", ai sensi del DLgs 42/2004.
- Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione (PAI). Il Piano inserisce il complesso immobiliare nelle aree a condizione di pericolosità media P2.

OBBLIGHI DELL'AGGIUDCATARIO

Gli obblighi, indicati nell'Allegato E, sono di seguito specificati.

- Spostamento dell'impianto di sollevamento esistente di proprietà di Acque Vicentine S.p.A. Nell'area scoperta dell'ex particella 308 in fregio al fiume Retrone e la conseguente nuova realizzazione in contrà delle Barche, come riportato indicativamente nella planimetria Allegato E, nonché l'eventuale rimozione della condotta di fognatura mista in pressione verso viale Giuriolo che verrà dismessa con la realizzazione del nuovo impianto.

- Il progetto del nuovo impianto e dei necessari tratti di rete fognaria dovrà essere definito con il gestore, attualmente Acque Vicentine S.p.A., e secondo le prescrizioni dettate dalla società stessa. I relativi costi, preliminarmente stimati in circa € 200.000,00, saranno scomputati dal contributo di costruzione.

- Mantenimento della condotta di fognatura mista denominata "scarico dello sfioro" di proprietà comunale gravante nel sottosuolo del fabbricato denominato "Tripperie" censito alla part. 308 (ex part. 140).

Dovrà essere garantita la sua fruibilità per manutenzione e istituita servitù a favore dell'attuale gestore, Acque Vicentine S.p.A.. Si dovrà inoltre concordare con il gestore della rete fognaria il posizionamento di pozzetti di ispezioni sulla condotta fognaria.

- L'operatore dovrà comunque salvaguardare la funzionalità di tutti i sottoservizi eventualmente rinvenuti durante l'esecuzione dei lavori.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative alle procedure catastali (tipo di frazionamento, tipo mappale, accatastamento e istanze) per l'esatta identificazione del complesso immobiliare oggetto di alienazione.

PREZZO BASE D'ASTA: € 2.300.000,00 (duemilionitrecentomila/00).

Le offerte di acquisto dovranno, a pena di esclusione, essere superiori a tale importo.

Il suddetto importo non è soggetto a I.V.A.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

1) Gli immobili sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura con ogni inerente azione, ragione, accessione, pertinenza, diritto, uso ed eventuali servitù attive e passive, se ed in quanto esistenti.

L'asta avrà luogo con il metodo, di cui agli articoli 73, primo comma lettera c) del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, delle offerte segrete in aumento sul prezzo base sopra indicato e l'aggiudicazione sarà effettuata al miglior offerente.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

L'offerta dovrà essere a rialzo rispetto al prezzo base d'asta (non saranno ammesse offerte pari all'importo a base d'asta), pertanto, in essa, dovrà essere contenuta l'indicazione del prezzo di acquisto che l'interessato intende proporre, di importo superiore a quello base sopra indicato.

Per partecipare all'asta il concorrente dovrà costituire un deposito cauzionale pari al 5% del prezzo base mediante versamento da effettuarsi presso la Tesoreria Comunale.

Dopo l'aggiudicazione definitiva saranno svincolate le cauzioni versate dai concorrenti non aggiudicatari.

Nel caso due o più concorrenti risultassero aggiudicatari allo stesso prezzo si procederà ai sensi degli artt. 76, 77 del R.D. 827/24.

Sono ammesse offerte per procura con le modalità previste dall'articolo 81 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da Notaio ed inserita con la documentazione amministrativa, pena l'esclusione dalla gara.

Sono ammesse offerte congiunte da parte di più soggetti: in tale caso, a pena di esclusione, ogni soggetto dovrà presentare apposita documentazione amministrativa e l'offerta economica dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti ovvero conferita procura speciale ad uno di essi. In caso di offerta congiunta i partecipanti saranno considerati obbligati solidali nei confronti del Comune di

Vicenza

Si precisa che saranno ammesse offerte per persona da nominare.

Offerta e documentazione allegata

Per essere ammessi a partecipare alla gara i concorrenti dovranno far pervenire un plico contenente una busta contrassegnata con la lettera A "Documentazione amministrativa" e una busta contrassegnata con la lettera B "Offerta economica".

La busta A "Documentazione amministrativa" deve contenere:

1) dichiarazione resa dal concorrente, dai concorrenti o dal legale rappresentante e da esso sottoscritta con firma per esteso ai sensi del D.P.R. 445/2000, , attestante:

- le generalità complete del firmatario dell'offerta (data e luogo di nascita, residenza, codice fiscale e eventuale recapito telefonico, e-mail e/o indirizzo di posta elettronica certificata e/o fax) nonché, ove non si tratti di persone giuridiche, gli estremi di identificazione della società rappresentata (denominazione, forma giuridica, codice fiscale, sede, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica certificata e/o fax, il numero di iscrizione al registro delle imprese, titolari di cariche e relativi poteri, nonché le generalità del firmatario dell'istanza);
- per le società cooperative e i consorzi: il numero del decreto prefettizio di iscrizione al registro prefettizio delle cooperative;
- di non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione o cessazione dell'attività, e che non esistono a proprio carico procedure di fallimento, di concordato preventivo, di amministrazione controllata o di amministrazione straordinaria;
- di non avere procedimenti in corso per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui alla Legge 27 dicembre 1956, n. 1423 e che non è stata disposta nei propri confronti una di tali misure;
- che non sussistono a proprio carico sentenze definitive di condanna (ovvero applicazione della pena ai sensi dell'art. 444 del Codice di Procedura Penale) per reati che incidono sulla moralità professionale relativa all'attività di pubblico esercizio;
- di essere in regola in materia di contribuzione sociale e che al riguardo non esistono gravi violazioni, definitivamente accertate, a proprio carico;
- di essere in regola rispetto agli obblighi relativi al pagamento di imposte e tasse e che al riguardo non esistono a proprio carico violazioni definitivamente accertate;
- di non aver commesso violazioni, definitivamente accertate, in materia di tutela della prevenzione e della sicurezza sui luoghi di lavoro;
- la non sussistenza di situazioni di incapacità a contrarre con la Pubblica amministrazione, di cui all'art. 120 e seguenti della legge 689/1981;
- la non sussistenza nei confronti dell'interessato di cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 10 della legge 575/65 e successive modificazioni;
- di aver preso visione e conoscenza dello stato di fatto in cui si trova l'immobile, esonerando l'Amministrazione comunale da qualsiasi responsabilità sullo stato dell'immobile e di aver eseguito idoneo sopralluogo;
- di conoscere ed accettare integralmente, senza riserva alcuna, tutte le condizioni di cui al presente bando di gara e alle schede tecniche a questo allegate;
- di mantenere valida la propria offerta per almeno 180 giorni dalla data della gara, con facoltà dell'offerente di aderire all'eventuale richiesta di proroga della stessa;
- di aver valutato tutti i fattori che possono influire sull'offerta, ritenendola equa;
- l'impegno, in caso di aggiudicazione, a stipulare il contratto di compravendita entro tre mesi dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione definitiva con contestuale pagamento del prezzo e accettando comunque fin da subito la possibilità per il Comune di prorogare tale termine con la sottoscrizione di un contratto preliminare di vendita entro tale data;

- di accettare, in caso di aggiudicazione, la rinuncia ad ogni eccezione o pretesa, ivi compresa l'eventuale richiesta di risarcimento danni avverso l'Amministrazione comunale per il caso di mancata autorizzazione rilasciata dalla Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto all'alienazione dell'immobile e/o per il caso di esercizio del diritto di prelazione ad opera di enti aventi diritto. In tale ultima ipotesi l'aggiudicatario avrà diritto alla restituzione delle somme corrisposte senza interessi;

- di essere informato, ai sensi del D.Lgs.196/2003, che i dati personali raccolti saranno trattati anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito della procedura per la quale vengono resi e di dare in tale senso il consenso

2) ricevuta in originale dell'eseguito versamento del deposito cauzionale presso la Tesoreria Comunale – Banca Popolare di Vicenza – Contrà Porti n.12- IBAN IT23K0572811810010570478773 - ammontante al 5% del prezzo base sopra indicato con la causale "Deposito cauzionale provvisorio per partecipazione asta vendita immobile ex Macello comunale". Lo stesso potrà essere sostituito da polizza fideiussoria assicurativa o fideiussione bancaria e non potrà avere una durata inferiore a 180 giorni dalla data della gara. La polizza assicurativa o la fideiussione bancaria dovrà contenere l'espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune di Vicenza entro quindici giorni, con esclusione del beneficio di preventiva escussione di cui all'art.1944 del codice civile.

3) attestazione di avvenuto sopralluogo.

La busta B "Offerta economica" deve contenere:

1) cognome e nome, luogo di nascita del concorrente o dei concorrenti (oppure ragione sociale), indirizzo e numero di codice fiscale;

2) l'indicazione del prezzo offerto, espresso in cifre e lettere. In caso di discordanza fra il prezzo indicato in lettere e quello espresso in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per il Comune di Vicenza;

3) la sottoscrizione per esteso del concorrente, dei concorrenti o del legale rappresentante.

La stessa dovrà essere chiusa, sigillata e controfirmata e dovrà essere riportato il nome del concorrente

A pena di esclusione dalla gara la "Documentazione amministrativa" e l'"Offerta economica" devono essere regolarizzate ai fini dell'imposta di bollo, autenticate ai sensi del DPR 445/2000 e redatte in lingua italiana.

La busta A "Documentazione amministrativa" e la busta B "Offerta economica" devono essere racchiuse in un plico che deve essere sigillato e controfirmato su tutti i lembi di chiusura e sul quale devono essere apposti gli estremi del mittente e la dicitura "Offerta per l'acquisto dell'immobile denominato ex Macello comunale"

Il plico dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Vicenza, Corso Palladio n.98 – 36100 Vicenza, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato per l'asta, pena l'esclusione dalla stessa. Sul plico dovrà essere chiaramente indicato il mittente.

Il recapito del plico in tempo utile rimane a rischio del mittente.

Il contratto di compravendita sarà stipulato dopo l'esecutività del provvedimento di aggiudicazione definitiva, previo versamento in Cassa Comunale dell'intero prezzo, che comunque dovrà essere pagato entro 10 giorni dalla data di comunicazione dell'esecutività del provvedimento.

In caso di mancato od incompleto pagamento del prezzo nel termine stabilito, la cauzione sarà incamerata a titolo di caparra confirmatoria, fatta salva la richiesta del Comune di risarcimento danni.

Le cauzioni versate non sono fruttifere, né i concorrenti potranno chiedere indennizzi di sorta. Tutte le spese e le imposte contrattuali saranno a carico dell'aggiudicatario della gara.

PUBBLICAZIONI DEL BANDO D'ASTA PUBBLICA.

Un estratto del presente avviso d'asta verrà pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, e sul quotidiano "Italia oggi", mentre copia integrale del medesimo verrà pubblicato nel sito istituzionale del Comune di Vicenza al link "altre gare e avvisi".

Avvertenze

1) Saranno a carico del soggetto aggiudicatario dell'immobile posto in vendita ed oggetto del presente Bando le spese di pubblicazione effettive relative alla procedura di gara che dovranno essere versate al momento della stipulazione del contratto e quantificate presuntivamente in € 750,00.

2) Le offerte condizionate sono nulle.

3) Non verrà preso in considerazione il plico che non pervenga nei termini stabiliti dal presente bando (farà fede il timbro, la data e l'ora dell'Ufficio Protocollo).

4) Trascorso il termine fissato non verrà riconosciuta valida alcuna offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente.

5) L'Amministrazione comunale si riserva di non procedere all'aggiudicazione definitiva per sopravvenute motivazioni di pubblico interesse senza che i partecipanti possano vantare alcuna pretesa o richiesta di risarcimento o indennizzo a nessun titolo.

6) Gli offerenti avranno la facoltà di svincolarsi dalla propria offerta trascorsi 180 giorni dalla data della gara.

7) L'offerta è immediatamente vincolante per l'offerente, mentre l'Amministrazione comunale sarà impegnata solo dopo l'esecutività del provvedimento di aggiudicazione definitiva.

8) In caso di decadenza dell'aggiudicatario, l'Amministrazione si riserva la facoltà di valutare la convenienza di stipulare il contratto di compravendita con il secondo migliore offerente.

- L'aggiudicatario entro il termine fissato dal Comune con formale comunicazione, dovrà presentare i documenti utili al perfezionamento del contratto.

In tutti i casi di mancata stipulazione dell'atto per causa non imputabile al Comune di Vicenza entro il termine massimo di cui sopra, l'amministrazione comunale si riserva di procedere, con apposito provvedimento notificato all'interessato, alla revoca dell'aggiudicazione e all'incameramento della cauzione prestata, salvo comunque il diritto al risarcimento del maggior danno.

- Il complesso immobiliare sarà ceduto a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con i relativi pesi, oneri e vincoli e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti.

Nelle schede allegate al presente bando sono riportati i principali vincoli gravanti sull'immobile, nonché i principali obblighi che dovranno essere assunti dall'offerente.

L'aggiudicatario dovrà in sede di stipulazione del contratto accettare di manlevare il Comune di Vicenza da tutti gli oneri e responsabilità connessi e derivanti dallo stato ambientale degli immobili compravenduti che si intendono esclusivamente in capo all'acquirente senza possibilità di rivalsa alcuna nei confronti dell'amministrazione comunale

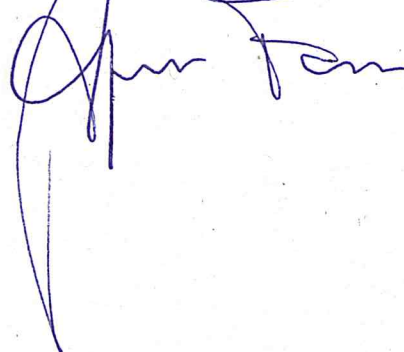
- Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti la stipulazione del contratto saranno a carico dell'aggiudicatario.

9) Il Responsabile del procedimento è il dott. Fausto Zavagnin dirigente del Settore "Tributi, patrimonio ed Espropri" del Comune di Vicenza.

10) – Per fissare un appuntamento per effettuare il sopralluogo e per ogni ulteriore informazione e chiarimento gli interessati potranno rivolgersi all'Ufficio Patrimonio – Palazzo ex ACI – Piazzetta

san Biagio (0444/221399 – 0444/222343) oppure al Settore Urbanistica (0444/221532).

Il DIRETTORE
Dott. Fausto Zavagnin



Allegati al bando:

allegato A) – rilievo

allegato B) – planimetria catastale

allegato C) – scheda urbanistica

allegato D) – art.36 NTO del P.I.

allegato E) - vincoli e servitù

allegato F) – Decreto di vincolo

John F. Kennedy

John F. Kennedy
President of the United States
Executive Order
11165
October 11, 1961

