

BANDO DI GARA

•per l'alienazione di un immobile di proprietà dell'A.G.E.C. (Azienda Gestione Edifici Comunali) sito in Via Podgora n° 33-33/A-B a Verona Fraz. di Avesa - in attuazione delle Deliberazioni del Consiglio di Amministrazione di AGECE n° 145/2011, del Consiglio Comunale di Verona n° 4/2013 e del Consiglio di Amministrazione di AGECE n° 6/2013.

1) ENTE AGGIUDICATORE

- Ente Azienda Gestione Edifici Comunali –
- indirizzo: Via Enrico Noris, 1 – 37121 Verona
- telefono: 045.8051352/345/346/311(centralino) per informazioni relative alla procedura di gara, all'immobile, per ottenere la documentazione tecnica e per fissare gli appuntamenti per i sopralluoghi – Sezione Patrimonio
- telefax: 045/8051308
- internet: www.agec.it

2) PROCEDURA DI GARA

Procedura aperta – asta pubblica in riferimento alle Deliberazioni del Consiglio di Amministrazione di AGECE n° 145/2011, del Consiglio Comunale di Verona n° 4/2013 e del Consiglio di Amministrazione di AGECE n° 6/2013.

3) OGGETTO

- vendita dell'intero compendio attualmente sfritto, di proprietà dell'AGECE facente parte del patrimonio immobiliare ricevuto come capitale di dotazione dal Comune di Verona sito in Via Podgora 33-33/A-B a Verona Fraz. di Avesa;

- il bene attualmente è costituito da 6 unità immobiliari di proprietà dell'AGECE, tutte sfritte, nello specifico i beni da alienare sono un magazzino ed un ufficio al Piano Terra, un ufficio e l'ex biblioteca comunale di quartiere al Primo Piano e due alloggi al Secondo Piano allibrate al:

- Catasto Terreni del Comune di Verona al Foglio 83, Part.IIa 430, Ente Urbano di 160 mq;
- Catasto Fabbricati del Comune di Verona come segue:
 - Sezione H, Foglio 8, Part.IIa 33; Subalterno 4; P.T.; Z.C. 3; Cat. C/2; Classe 4; Cons. 42 mq; Rendita 132,32 €;
 - Sezione H, Foglio 8, Part.IIa 33; Subalterno 5; P.T.; Z.C. 3; Cat. A/10; Classe 2; Cons. 3 vani; Rendita 1.541,62 €;
 - Sezione H, Foglio 8, Part.IIa 33; Subalterno 6; P.1; Z.C. 3; Cat. B/6; Classe U; Cons. 176 mc; Rendita 209,06 €;
 - Sezione H, Foglio 8, Part.IIa 33; Subalterno 7; P.1; Z.C. 3; Cat. A/10; Classe 2; Cons. 3 vani; Rendita 1.541,62 €;
 - Sezione H, Foglio 8, Part.IIa 33; Subalterno 8; P.2; Z.C. 3; Cat. A/3; Classe 2; Cons. 3 vani; Rendita 240,15 €;
 - Sezione H, Foglio 8, Part.IIa 33; Subalterno 9; P.2; Z.C. 3; Cat. A/3; Classe 2; Cons. 3,5 vani; Rendita 280,18 €.



Per una superficie lorda di circa 160 mq per piano. Resta comunque a carico dell'aggiudicatario la verifica delle planimetrie catastali con l'eventuale onere, a sue totali cura e spese, di provvedere all'esatta rappresentazione della conformità delle stesse allo stato di fatto;

- nell'anno 2006 è stata liberata l'ultima unità immobiliare dall'inquilina che vi abitava e non si è proceduto a rilocare nessuno spazio in quanto l'intero immobile necessita di un consistente intervento di ristrutturazione;

- in data 03.08.2013 sono intervenuti presso l'immobile in questione i Vigili del Fuoco a causa della caduta dal cornicione di materiali. AGEC provvedeva nell'immediatezza a mettere in sicurezza il sito e gli agenti hanno segnalato la necessità di effettuare urgenti lavori di ripristino e/o di consolidamento dell'intera struttura;

- l'immobile è sottoposto alle prescrizioni dell'art. 75 del Piano degli Interventi con la categoria di intervento A.4 ossia "Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, e assimilabili", nonché dell'art. 76 in quanto inserito nella "Città storica";

- Classe Energetica (G), come da attestati di prestazione energetica;

- la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto con nota n° 9648 del 01/08/2008 ha comunicato l'insussistenza dell'interesse culturale sull'immobile oggetto di vendita;

- l'immobile, libero da persone, sarà venduto a corpo e non a misura, nelle condizioni di diritto e di fatto in cui si trova, con ogni accessione, accessorio e pertinenza e con tutte le servitù attive e passive eventualmente esistenti, libero da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, privilegi fiscali ed oneri di qualsiasi genere, ben noto ed accettato espressamente senza riserva alcuna dalla parte acquirente. Sarà onere dell'aggiudicatario, a sue totali cura e spese, provvedere allo sgombero ed allo smaltimento degli arredi e del materiale eventualmente presente all'interno;

- l'acquirente esonera il venditore da ogni responsabilità per qualsiasi titolo o causa e dall'obbligo di effettuare opere di rafforzamento statico, conservative, di manutenzione e/o adeguamento di strutture e impianti non conformi a legge e con espressa esclusione della garanzia per vizi occulti;

- per quanto riguarda la sicurezza degli impianti installati la parte venditrice dichiara fin d'ora la non conformità alle normative in vigore in materia. Rimarrà, pertanto, a carico dell'aggiudicatario ogni relativa verifica od adeguamento; allo stesso modo saranno posti a carico dell'aggiudicatario i costi e gli oneri per sanatorie di eventuali abusi edilizi;

- per ogni ulteriore dettaglio si rimanda alla documentazione tecnica depositata presso la Sezione Patrimonio di AGEC.

4) CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La gara verrà aggiudicata ai sensi dell'art. 73, lett. c) del R.D. 23/5/1924 n. 827 con il sistema dell'offerta segreta. Le offerte dovranno essere, a pena di esclusione, in aumento rispetto al prezzo a base d'asta.

La gara verrà aggiudicata al concorrente che avrà offerto il prezzo più alto. In caso di offerte uguali si procederà ai sensi dell'art. 77 del R.D. 827/24. In caso di discordanza tra l'importo espresso in cifre e quello espresso in lettere verrà preso in considerazione l'importo maggiore e quindi quello a favore dell'Amministrazione.



5) **IMPORTO DELLA GARA**

Prezzo a base d'asta 490.000,00 € (Quattrocentonovantamilaeuro).

A tale importo va aggiunta l'imposta di registro, ipotecaria e catastale ovvero IVA se dovuta in ogni modo a carico dell'aggiudicatario.

6) **CAUZIONE**

- Deposito cauzionale: € 49.000,00 (Quarantanovemilaeuro).

7) **CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE**

Per partecipare alla gara i concorrenti interessati dovranno presentare un plico chiuso, a pena di esclusione, contenente l'offerta e la relativa documentazione, che dovrà pervenire a mano o per posta all'Azienda Gestione Edifici Comunali, Ufficio Protocollo, Via Enrico Noris 1, 37121 Verona **entro le ore 17.00 del giorno 16 ottobre 2013, pena l'esclusione**, e dovrà riportare la seguente dicitura: **"OFFERTA SEGRETA PER LA GARA DEL GIORNO 18 OTTOBRE 2013 AVENTE AD OGGETTO LA VENDITA DELL'IMMOBILE DI VIA PODGORA 33-33/A-B a VERONA Fraz. Avesa"**.

Tale plico dovrà contenere al suo interno due buste anch'esse chiuse ed idoneamente sigillate:

La prima busta, con la dicitura **"DOCUMENTI"** scritta all'esterno dovrà contenere, a pena di esclusione:

1) **Originale del documento comprovante la cauzione provvisoria dell'importo di € 49.000,00 che potrà essere costituita alternativamente in uno dei seguenti modi:**

- a) Bonifico bancario a favore di AGECE presso il BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA - Sede di Piazza Nogara 1 - Verona, sul conto corrente codice IBAN (IT36L0503411750000000550000), infruttifero di interessi.
- b) assegno circolare intestato ad AGECE
- c) fideiussione bancaria o polizza fideiussoria. Tale fideiussione o polizza dovrà evidenziare, a pena di esclusione:

- durata di almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta;
- che l'Ente fideiussore si obbliga incondizionatamente e senza riserva alcuna ad effettuare su semplice richiesta di AGECE entro 15 giorni il versamento della somma dovuta, escludendo in particolare il beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c. e della decadenza di cui all'art. 1957 c.c.

2) **dichiarazione resa dal concorrente o dal legale rappresentante dell'impresa ai sensi del DPR 445/2000, in bollo redatta conformemente all'Allegato 1 o 2 corredata da fotocopia del documento di identità del sottoscrittore, in corso di validità, attestante:**

(per le persone fisiche)

- di non trovarsi in alcuna delle condizioni che determinano il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;
- di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;

(per le persone giuridiche)



-che la società non si trova in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni e di non versare in stato di sospensione o cessazione dell'attività commerciale

- di non trovarsi in alcuna delle condizioni che determinano il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;

- i nominativi, le date di nascita, la residenza e la qualifica di tutti i soggetti in grado di impegnare la ditta verso terzi;

-che a carico di tutti i soggetti in grado di impegnare la ditta verso terzi non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui alla legge 159/2011 e successive modificazioni ed integrazioni;

-che non sussistono rapporti di controllo e collegamento ai sensi dell'art. 2359 cod. civ. con altri concorrenti partecipanti alla gara.

(per tutti)

-di aver preso visione del bando di gara e della normativa e disciplina urbanistica relativa all'immobile oggetto della vendita e di accettare incondizionatamente tutte le previsioni e le condizioni in essi contenute

-di avere preso visione e conoscenza dell'immobile oggetto di vendita e di impegnarsi in caso di aggiudicazione definitiva ad acquistarlo con tutti i diritti attivi e passivi, azioni ed obblighi, nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che si accetta;

-di impegnarsi in caso di aggiudicazione definitiva, ad acquistarlo con tutti i diritti attivi e passivi, azione ed obblighi, nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che si accetta

-di giudicare il prezzo a base d'asta congruo e remunerativo e tale da consentire l'aumento offerto

In caso di partecipazione congiunta di cui al successivo punto 7/a, la dichiarazione di cui al presente punto 2 dovrà essere prodotta e sottoscritta da ciascun soggetto partecipante.

La seconda busta, con la dicitura "OFFERTA ECONOMICA" scritta all'esterno dovrà contenere, a pena di esclusione, l'offerta economica in carta libera conformemente all'**Allegato 3 o 4** sottoscritta dal concorrente o dal legale rappresentante dell'impresa. L'offerta economica consiste nell'indicazione del prezzo offerto per l'acquisto dell'immobile, che dovrà essere in aumento rispetto quello posto a base di gara pari ad € 490.000,00, pena l'esclusione.

In caso di partecipazione congiunta di cui al successivo punto 7/a, l'offerta economica dovrà essere e sottoscritta da tutti i soggetti.

7/a) PARTECIPAZIONE CONGIUNTA

Sono ammesse offerte congiunte da parte di due o più soggetti.

In tal caso tutti i soggetti dovranno possedere singolarmente i requisiti richiesti per la partecipazione alla gara.

In caso di partecipazione congiunta, la dichiarazione sostitutiva (All. 1 o 2) dovrà essere prodotta da tutti i soggetti e l'offerta economica (All. 3 o 4) dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti.

In caso di aggiudicazione, l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore di tutti i soggetti offerenti

7/b) OFFERTE PER PROCURA E PER PERSONA DA NOMINARE



Sono ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare con le modalità previste all'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 busta "Documenti" di cui al punto 7.

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, nei tre giorni successivi, mediante atto pubblico o con firma autenticata da notaio. In mancanza di ciò e 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.

Il deposito di cui al precedente articolo 6 dovrà essere intestato all'offerente.

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

I depositi eseguiti dall'aggiudicatario rimangono vincolati, nonostante l'offerta sia stata fatta da persona da nominare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione.

8) INFORMAZIONI, VISITE E DOCUMENTAZIONE

Per informazioni e per prendere visione delle planimetrie catastali, del fabbricato posto in vendita, della vecchia perizia giurata datata 17/10/2005 ed aggiornamento del 26/06/2009, gli interessati potranno rivolgersi alla Sezione Patrimonio di AGECE (tel. 045.8051352/345/346, centralino 045.8051311 - fax. 045.8051308)

Per le visite al fabbricato dovrà essere fissato un appuntamento tramite gli stessi numeri sopraindicati.

La documentazione relativa alla presente gara costituita dagli allegati modelli dichiarazioni sostitutive ed modelli offerta risulta altresì a disposizione del concorrente presso la Sezione Patrimonio dalle ore 09,00 alle ore 12,00 dal lunedì al venerdì, previo appuntamento telefonico (045/8051352-345-346-311) ovvero è scaricabile dal sito internet aziendale www.agec.it

9) SCADENZA FISSATA PER LA RICEZIONE DELLE OFFERTE

ORE 17.00 DEL GIORNO 16/10/2013, pena l'esclusione

Oltre tale termine non sarà ritenuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva di offerta precedente.

SI AVVERTE CHE SI FARÀ LUOGO ALL'ESCLUSIONE DALLA GARA DI TUTTI QUEI CONCORRENTI CHE NON ABBIANO FATTO PERVENIRE IL Plico DI CUI AL PUNTO 7 NEL LUOGO E NEL TERMINE IVI INDICATI OVVERO PER I QUALI MANCHI O RISULTI INCOMPLETA O IRREGOLARE LA DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

Si informa che l'Ufficio Protocollo di AGECE è aperto da lunedì a venerdì, esclusi festivi e venerdì 16/08/2013, dalle ore 08.30 alle ore 18.30.

10) LINGUA UTILIZZABILE NELLE OFFERTE



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

11) MODALITA' DI APERTURA DELLE OFFERTE

L'apertura dei plichi contenenti le offerte si terrà presso AGECE - Sala Sansebastiani - Via Enrico Noris 1, Verona, il giorno 18 ottobre 2013 alle ore 9.00.

12) ALTRE INFORMAZIONI

AGECE procederà all'aggiudicazione della gara anche in caso di una sola offerta valida, purché ritenuta congrua e conveniente a suo insindacabile giudizio.

Gli offerenti sono vincolati alla propria offerta per un periodo di 365 giorni decorrenti dalla data di presentazione delle offerte e comunque fino all'integrale pagamento del prezzo di acquisto.

Gli offerenti non aggiudicatari non potranno reclamare indennità di sorta. Ai concorrenti non aggiudicatari l'importo depositato in acconto sarà restituito dopo l'aggiudicazione.

In caso di rinuncia o revoca dell'aggiudicatario l'AGECE si riserva di aggiudicare la gara al concorrente che segue fino a scorrimento della graduatoria purché lo stesso non abbia ancora proceduto al ritiro della cauzione di cui al punto 6).

Nel caso di rinuncia dell'aggiudicatario o di revoca per fatto imputabile all'aggiudicatario stesso l'AGECE incamererà la cauzione provvisoria.

L'aggiudicazione sarà senz'altro obbligatoria e vincolante a tutti gli effetti di legge per l'aggiudicatario.

Tutte le spese inerenti e conseguenti al contratto sono a carico dell'acquirente.

Il contratto dovrà essere stipulato presso la sede Aziendale di Via E.Noris, 1 - Verona - entro il termine stabilito dagli uffici dell'AGECE e rogato da un notaio scelto dall'aggiudicatario.

Il prezzo di acquisto dell'immobile, coincidente con il prezzo offerto dall'aggiudicatario, oltre IVA se e quanto dovuta e/o imposte di registro, ipotecarie, catastali, dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione all'atto della stipula del contratto di compravendita, con le modalità che verranno comunicate dagli uffici dell'AGECE.

La cauzione verrà restituita all'aggiudicatario a seguito del rogito notarile di compravendita.

Gli effetti traslativi si produrranno al momento della stipula del contratto di compravendita, contestualmente avverrà anche l'immissione in possesso.

Ai sensi del Dlvo 196/03 si informa che i dati forniti dai concorrenti saranno trattati da AGECE per finalità connesse alla gara e per l'eventuale successiva stipula del contratto. Il titolare del trattamento è l'AGECE.



Il responsabile del procedimento è il Direttore Servizi Istituzionali Ing. Stefano Campedelli.

Verona, 9 agosto 2013



IL DIRETTORE SERVIZI ISTITUZIONALI
Ing. Stefano Campedelli