

CITTA' DI NOALE
PROVINCIA DI VENEZIA
30033 Piazza Castello, 18
Cod.Fisc. 82002870275
P.IVA 01532450275

Pec: comune.noale.ve@legalmail.it



UFFICIO TECNICO SETTORE IV
AMBIENTE – PATRIMONIO
Sede Palazzo Tebaldi
Fax 041 5897264
☎ 041 5897263 – 041 5897211
E-mail: ecologia@comune.noale.ve.it

Prot. 30578

Avviso d'asta ad unico incanto per la vendita di immobile "Pertinenze est Palazzo Soranzo-Scotto" sito in piazza XX Settembre – via De Gasperi

Avviso approvato con determinazione n. 1302 del 20/11/2018

Vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 18/12/2017 con la quale si è stabilito di procedere alla vendita all'asta, tra gli altri, dell'immobile facente parte delle "Pertinenze est del Palazzo Soranzo-Scotto" sito in Noale Piazza XX Settembre – via De Gasperi, in conformità al R.D. 23 maggio 1924 n. 827 ed al Regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili;

si rende noto

che il giorno **17/01/2019 alle ore 10:00** presso la sede del Comune di Noale, a Noale in Piazza Castello 18, si terrà l'asta pubblica per la vendita dell'immobile indicato all'articolo 1 qui di seguito riportato.

Art. 1 – Oggetto a base d'asta

L'asta è tenuta per la vendita delle pertinenze est di Palazzo Soranzo-Scotto, immobile sito in piazza XX Settembre – via De Gasperi.

Tale piazza, unitamente alla vicina piazza Castello, è il punto principale del centro storico di Noale e costituisce quindi un rilevante luogo di ritrovo dei cittadini che lì si recano o comunque da lì transitano per svolgere a Noale la propria attività lavorativa e comunque per incombenze varie o per il tempo libero.

La piazza, infatti, si contraddistingue per essere sede di rilevanti attività commerciali, direzionali, socio-culturali, ecc (negozi, bar, ristoranti, studi professionali, biblioteca comunale ecc.). Nella mattinata di giovedì, inoltre, si svolge il mercato settimanale con la presenza di molte persone.

Infine, vi sono prospettive di ulteriore sviluppo e abbellimento della piazza attraverso il recupero e la riqualificazione di edifici storici di recente restauro, palazzo Maggiore e palazzo Picchini.

Il compendio immobiliare in oggetto è composto dalle pertinenze est di Palazzo Soranzo-Scotto del secolo XVI, ora adibito a Biblioteca comunale.

Le pertinenze si sviluppano su due piani fuori terra, struttura portante verticale in mattoni pieni, tetto a due falde con copertura in coppi di laterizio.

Le unità al piano terra hanno destinazione ad uso commerciale precisando che l'unità sub 3 del mapp. 618, anche se catastalmente rappresentato in consistenza, lo scoperto (mapp. 267 sub 3) è escluso dalla presente valutazione. Al primo piano in aderenza allo storico Palazzo Soranzo-Scotto, con accesso da via De Gasperi, si sviluppa una unità residenziale. Tutte le unità sono in uno stato conservativo scadente.

Le pertinenze est sono considerate di pregio perché hanno valore storico ed artistico essendo vincolate, con il palazzo principale, ai sensi dell'art. 5 della L. 364/1909 con i provvedimenti notificati del 02/07/1914 e 07/09/1926 (ex 1089/39) e ricadenti nel centro storico per il vincolo

imposto ai sensi del D.M. 19/12/1964.

Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Architettonici per il paesaggio del Veneto orientale ha rilasciato al Comune di Noale in con prot. 5572/2001, autorizzazione ad alienare ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 283/2000 con le seguenti prescrizioni:

- a) sia garantita la buona conservazione di ogni singola parte dell'immobile e sia sottoposto ad approvazione preventiva qualsiasi progetto di modifica che lo riguardi, ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. 490/99 (ora D.Lgs. 42/2004), ed in particolare:
 1. venga realizzato un generale intervento manutentivo e di restauro filologico, oltre che strutturale, considerate le alterazioni subite nel tempo. Anche i rivestimenti (intonaci) del corpo secondario devono essere riconsiderati;
 2. qualsiasi cambio di destinazione dovrà essere approvato preliminarmente da questo Ufficio, dovendosi ritenere incompatibile con la salvaguardia del bene la destinazione a grandi magazzini commerciali, officine e l'utilizzo per spettacoli con grande flusso;
 3. deve, comunque, essere garantita la fruibilità dell'androne, della scala e delle sale del primo piano, con affreschi attualmente adibito a biblioteca comunale (corpo principale prospiciente piazza XX Settembre);
- b) nel contratto di alienazione dovrà essere riportata la clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 11 Capo IV Sez. II D.P.R. n. 283 del 07/09/2000, restando inteso che la presente autorizzazione potrà essere revocata, qualora non siano rispettate le suddette prescrizioni.

Con la medesima autorizzazione citata della Soprintendenza è stato dichiarato il particolare interesse storico-artistico dell'immobile.

Situazione urbanistica: gli interventi ammessi sono la ristrutturazione di grado 1 (RTE/1), come definiti nelle N.T.A. del P.R.G. vigente del Centro Storico.

Il complesso immobiliare è così definito:

N.C.E.U. – Noale – Sezione unica – foglio 15

negozio mappale 618 sub 1 – via De Gasperi – p. T – C1 – cl. 13 – mq. 20 – R.C. € 447,25;

abitazione mappale 618 sub 2 e mappale 100 sub 19 – via De Gasperi – p. T 1 – A3 – cl. 8 – vani 7,5 – R.C. € 522,91;

negozio mappale 618 sub. 3 – via De Gasperi p.T – C1 – cl. 12 – mq. 108 – R.C. € 2.074,92. (è escluso il mappale 267 sub. 3 utilizzato a parcheggio pubblico)

Il compendio immobiliare viene posto in vendita al prezzo base d'asta, fissato con stima del più probabile valore di mercato a euro 369.400,00 (eurotrecentosessantanovemilaquattrocento/00). La vendita è soggetta alle imposte proporzionali di registro, ipotecarie e catastali. Tutte le spese contrattuali, imposte e tasse inerenti il trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario. E' inoltre a carico dell'aggiudicatario la variazione catastale relativa al mappale 618 sub 3 per escludere la superficie esterna censita al mappale 267 sub 3 attualmente utilizzata a parcheggio.

Il complesso immobiliare è attualmente occupato da varie Associazioni; l'immobile sarà reso disponibile entro 12 mesi dall'acquisto. Il Comune si riserva il comodato gratuito degli spazi attualmente occupati per il predetto periodo di 12 mesi.

Il compendio immobiliare viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si prova. Si precisa che sono a carico dell'acquirente gli interventi e gli adempimenti tecnico-amministrativi finalizzati all'acquisizione della certificazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008, nonché quant'altro eventualmente previsto dalle normative vigenti in materia.

Art. 2 – Metodo di gara

1. L'asta pubblica si terrà con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a

base d'asta indicato dal presente bando ai sensi degli artt. 73 lett. c) e 76 del R.D. 23/05/1924 n. 827.

2. L'aggiudicazione sarà definita ad'unico incanto.
3. Si provvederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.
4. Nel caso di offerte uguali ed accettabili si procederà all'aggiudicazione a norma dell'art. 77 del R.D. 827/1924.

Art. 3 – Modalità e termini per la presentazione dell'offerta

1. L'offerta dovrà pervenire – a pena di esclusione – mediante raccomandata postale o con il servizio di posta celere o a mano all'Ufficio Protocollo del Comune di Noale – piazza Castello n. 18 – 30033 – Noale (VE) entro e non oltre le ore 12:30 del giorno 16/01/2019 in plico chiuso sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, portante la seguente indicazione: **“Non aprire - Offerta per l'asta del giorno 17/01/2019 per l'alienazione immobile Pertinenze est Palazzo Soranzo-Scotto – sito in piazza XX Settembre-via De Gasperi”**. Al plico dovrà essere allegata la cauzione provvisoria come previsto al successivo punto 2 lettera c).

2. Il concorrente dovrà inserire nel plico sigillato i seguenti documenti:

- a) **Domanda di partecipazione alla gara (Allegato 1)** contenente gli estremi di identificazione del concorrente (compreso eventuale numero di partita IVA o codice fiscale), le generalità complete del firmatario dell'offerta (titolare o legale rappresentante in caso di impresa). Detta istanza, sottoscritta dall'offerente (a pena di esclusione) e alla quale sarà allegata (a pena di esclusione) copia fotostatica di un valido documento di identità, dovrà altresì contenere dichiarazione, successivamente verificabile, in cui egli attesta:

- di aver preso visione e conoscenza di tutte le condizioni generali e particolari stabilite dal bando d'asta e di accettarle incondizionatamente;
- di non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione di cui agli artt. 120 e seguenti della L. 24/11/1981 n. 689.

- b) **Documentazione attestante il versamento dell'importo di euro 36.940,00 (eurotrentaseimilanovecentoquaranta/00), pari al 10% del prezzo a base d'asta, a titolo di cauzione provvisoria e per le spese contrattuali e d'asta.**

La **cauzione** – che è in ogni caso infruttifera – potrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile o bonifico bancario intestato al **Comune di Noale – Servizio Tesoreria:**

(BANCA INTESA SANPAOLO – Filiale di NOALE – via Tempesta, 38 – Codice IBAN IT 27 F 03069 36211 100000046007).

Non sono ammessi versamenti diversi da quanto prescritto.

Il deposito cauzionale resterà vincolato fino alla effettuazione dell'intero pagamento del prezzo offerto.

Della predetta cauzione sarà disposta immediata restituzione ai concorrenti non aggiudicatari.

- c) **La procura speciale, per atto pubblico o per scrittura privata con firma autentica da notaio, in originale ove trattasi di offerente per procura.**

d) **Documento di identità** di chi propone l'offerta, nonché del procuratore in caso di offerente per procura.

e) **Offerta (Allegato 2) redatta in carta semplice e con apposizione di 1 marca da bollo da euro 16,00** nella quale il candidato dovrà indicare in cifre ed in lettere il prezzo offerto.

Saranno ammesse offerte esclusivamente di importo pari o superiore a quello posto a base d'asta.

Nell'offerta dovranno essere indicati:

- se persona fisica: le generalità complete, il codice fiscale, la data e la sottoscrizione con firma leggibile dell'offerente;
- se persona giuridica: la denominazione e ragione sociale, la sede legale, codice fiscale e partita IVA nonché certificato dell'Ufficio registro delle Imprese presso la CCIAA comprovante la rappresentanza legale della persona giuridica;
- la validità dell'offerta fino al 16/02/2019

L'offerta deve essere chiusa in apposita busta, sigillata e controfirmata su tutti i lembi, la quale sarà a sua volta inserita nel plico di invio.

3. Oltre il termine fissato per la presentazione dell'offerta non sarà riconosciuta valida alcuna offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere sarà ritenuto valido quello più favorevole al Comune.

4. Non verrà ammessa alla gara l'offerta qualora si riscontri l'irregolarità della stessa o la mancanza di alcuno degli elementi richiesti del presente bando.

5. L'asta sarà dichiarata deserta qualora non venga presentata almeno una offerta valida.

6. Ai sensi del combinato disposto degli artt. 1471 del c.c. e 77, comma secondo D.Lgs. 267/2000, è vietata la partecipazione all'asta pubblica, sia direttamente che per interposta persona, da parte dei pubblici amministratori comunali.

Art. 4 – Procedura di gara e aggiudicazione definitiva

1. La procedura di gara sarà esperita ai sensi del vigente Regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili comunali dalla Commissione di cui all'art. 15 del Regolamento citato.

2. I plichi contenenti le offerte saranno aperti in seduta pubblica il giorno 17/01/2019 alle ore 10:00 presso la sede del Comune di Noale, Piazza Castello 18, sala al II° piano.

3. Il verbale di gara ha valore di aggiudicazione provvisoria, cui farà seguito l'aggiudicazione definitiva che avverrà con determinazione del Dirigente del Settore tecnico – previa verifica dei requisiti di partecipazione da comprovare a cura dell'aggiudicatario – a mero titolo riproduttivo, sia per gli effetti della trascrizione immobiliare che della denuncia di trasferimento allo Stato per l'esercizio dell'eventuale prelazione ai sensi degli artt. 59 e seguenti del D.Lgs. n. 42/2004; il contratto, verrà stipulato per atto pubblico e rogato da notaio, scelto dall'aggiudicatario entro 90 giorni successivi al provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte dell'Ente, salva autorizzazione dell'Amministrazione a stipulare in momento successivo.

4. La vendita è effettuata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile con i

relativi pesi ed oneri, accessori e pertinenze, servitù attive e passive, anche se non dichiarate tanto apparenti che non apparenti. Lo stato dell'immobile sarà quello risultante dalla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve.

5. L'aggiudicatario dovrà effettuare il versamento dell'intero importo di aggiudicazione dell'immobile, dedotta la cauzione già versata, perentoriamente entro la data stabilita per il rogito, con una delle modalità alternative:

- **assegno circolare non trasferibile intestato a Comune di Noale – Servizio Tesoreria;**
- **bonifico bancario a favore del beneficiario Comune di Noale: Comune di Noale – Servizio tesoreria (BANCA INTESA SANPAOLO – Filiale di NOALE – via Tempesta, 38 – Codice IBAN IT 27 F 03069 36211 100000046007).**

Tutte le spese contrattuali, per imposte e tasse connesse derivanti dall'atto di compravendita sono a carico dell'acquirente.

6. L'immobile risulta occupato da varie Associazioni; il trasferimento del possesso e la consegna dell'immobile avverranno entro 12 mesi dalla stipula dell'atto di compravendita.

7. L'Amministrazione si riserva l'eventuale annullamento, revoca e modifica del presente atto per ragioni di pubblico interesse senza possibilità di rivalsa di terzi.

8. Qualora, per motivi imputabili all'aggiudicatario, non si addivene alla stipula nei termini previsti, come sopra indicati, il Comune di Noale si riserva di trattenere la cauzione versata e di aggiudicare l'immobile alla seconda migliore offerta pervenuta o di indire nuova asta pubblica.

Art. 5 – Disposizioni finali

Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso si fa riferimento alle norme vigenti in materia.

Eventuali informazioni, consultazioni/copie del presente bando, della planimetria relativa agli immobili, della relazione di stima, della autorizzazione ad alienare del Ministero per i Beni e le Attività Culturali nonché del certificato di destinazione urbanistica potranno essere richieste al responsabile del procedimento Dirigente del Settore Tecnico, arch. Giovanni Scantamburlo, presso la sede di Piazza Castello Palazzo Tebaldi – telefono 0415897256 – fax 0415897264 – e-mail urbanistica@comune.noale.ve.it; in alternativa a quanto sopra elencato potrà essere richiesto all'Ufficio Patrimonio – Responsabile dott. Fabio Volpe – telefono 0415897264 – fax 0415897264 – e-mail patrimonio@comune.noale.ve.it.

Tutela dati personali

Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, si precisa che i dati forniti dai concorrenti saranno trattati dal Comune di Noale, in qualità di titolare del trattamento, per finalità connesse alla gara e per eventuale successiva stipulazione del contratto.

Il presente bando, con i relativi allegati, è pubblicato:

- all'Albo pretorio del Comune di Noale;
- sul sito internet comunale www.comune.noale.ve.it;
- per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana V. Serie Speciale – Contratti Pubblici.

Noale 28/11/2018

Dirigente del Settore Tecnico
Arch. Giovanni Scantamburlo



