

## **AVVISO PUBBLICO**

### **Trattativa privata per vendita di beni immobili**

#### **RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

**Richiamata** la deliberazione della Comunità del Parco n. 18 del 30-10-2012, avente ad oggetto "Alienazione immobile di proprietà dell'Ente sito in via Toti a Sondrio. Approvazione della perizia di stima e dell'avviso di asta pubblica";

**Vista** la deliberazione del Consiglio di Gestione del Parco delle Orobie Valtellinesi n. 55 del 03-11-2016, così come modificata con Deliberazione n. 59 del 01-12-2016;

**Vista** la deliberazione del Consiglio di Gestione n. 59 del 01-12-2016, di approvazione del presente schema, con la quale sono stati stabiliti i seguenti criteri per l'alienazione dell'immobile;

**Visto** l'avviso pubblico di trattativa privata datato 14-12-2016, pubblicato sul sito istituzionale e su 4 giornali, al seguito del quale, con determinazione n. 38 del 20-03-2017, è stata aggiudicata l'autorimessa a foglio 43 mappale 834 subalterno 120 con la relativa quota parte del corsello identificato col subalterno 144 nonché delle pertinenze di detti subalterni;

**Dato atto che** con determinazione n. 130 del 19-09-2017, a seguito di richiesta di acquisto, è stata aggiudicata l'autorimessa a foglio 43 mappale 834 subalterno 119 con la relativa quota parte del corsello identificato col subalterno 144 nonché delle pertinenze di detti subalterni;

**Dato atto che** le proprietà ancora in capo al Parco delle Orobie Valtellinesi e da alienare, site in Sondrio via Toti, sono costituite dalle unità immobiliari e relative pertinenze, catastalmente identificate al foglio 43 mappale 834 subalterni:

- n. 143: uffici con servizi e disimpegni al piano terra;
- n.ri 118 – 121 – 122 – 123 – 124 – 125 – 126 – 127 – 128, nove autorimesse al piano 2° interrato;
- n. 144 disimpegno delle autorimesse(bene comune non censibile);

**Vista** la Perizia di stima redatta dall'Ufficio Tecnico del Parco nel settembre 2012;

**Vista** la determinazione n. 185 del 16-11-2018 con la quale si è affidato l'incarico di aggiornamento della perizia di stima per gli uffici di proprietà dell'ente (subalterno n. 143) all'arch. Della Patrona Elio;

**Preso atto** della deliberazione del Consiglio di Gestione n. 59 del 20-11-2018 con la quale si è deliberato di:

- procedere con l'alienazione degli immobili di proprietà del Parco delle Orobie Valtellinesi siti in Sondrio via Toti n. 30 e sopra indicati;
- procedere alla vendita dei beni indicati mediante pubblico incanto con il sistema del massimo rialzo, mediante offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta nell'avviso del lotto bandito, ai sensi dell'art. 73, lettera c, del R.D. 23-05-1924 n. 827;
- di mantenere i valori di vendita delle autorimesse derivanti dalla stima del 2012 ridotti di 1/10;
- di approvare le risultanze della perizia tecnica estimativa dei beni da alienarsi, redatta dall'arch. Elio Della Patrona;
- di approvare il quadro economico riportato nella premessa della deliberazione quale base d'asta o di vendita per le unità immobiliari ivi indicate;

- di vendere le unità immobiliari e relative pertinenze nello stato e grado in cui si trovano con garanzia di piena libertà da ipoteche;
- di dare atto che la vendita avverrà in modo frazionato per ciascun subalterno e relative pertinenze;
- di dare atto che le autorimesse ai subalterni n.ri 121 – 122 – 123 – 124, saranno cedute al prezzo sopra indicato, unitamente agli uffici o successivamente, in caso di mancata opzione, in modo separato dagli uffici;

**Ritenuto** di procedere all'alienazione dei beni di proprietà del Parco delle Orobie Valtellinesi, siti in Sondrio via Toti n. 30, per gli importi riportati nella tabella a seguire e con le metodologie indicate dalle deliberazioni sopra citate;

## RENDE NOTO

Che il giorno **venerdì 1 marzo 2019** alle ore **10,00** presso la sede di questo Ente in via Moia n. 4 ad Albosaggia, avrà luogo una gara a trattativa privata, libera e senza vincoli di partecipazione, per la vendita dei seguenti immobili:

Unità immobiliare (U.I.) stimate									
map.	sub.	destinazione	lotto	piano	mq lordi	importo da perizia di stima	importo di perizia ridotto del 10%	importo di vendita	Cauzione 5% importo di vendita
834	143	uffici	Lotto 1	T	236,40	€ 312.048,00		€ 312.048,00	€ 15.602,40
	118	autorimessa	Lotto 2	S2	19,00	€ 22.572,00	€ 20.314,80	€ 20.314,80	€ 1.015,74
	121	autorimessa	Lotto 3	S2	16,00	€ 19.008,00	€ 17.107,20	€ 17.107,20	€ 855,36
	122	autorimessa	Lotto 4	S2	16,00	€ 19.008,00	€ 17.107,20	€ 17.107,20	€ 855,36
	123	autorimessa	Lotto 5	S2	18,00	€ 21.384,00	€ 19.245,60	€ 19.245,60	€ 962,28
	124	autorimessa	Lotto 6	S2	17,00	€ 20.196,00	€ 18.176,40	€ 18.176,40	€ 908,82
	125	autorimessa	Lotto 7	S2	17,00	€ 20.196,00	€ 18.176,40	€ 18.176,40	€ 908,82
	126	autorimessa	Lotto 8	S2	17,00	€ 20.196,00	€ 18.176,40	€ 18.176,40	€ 908,82
	127	autorimessa	Lotto 9	S2	17,00	€ 20.196,00	€ 18.176,40	€ 18.176,40	€ 908,82
	128	autorimessa	Lotto 10	S2	15,00	€ 13.005,00	€ 11.706,93	€ 11.706,93	€ 585,35
	144	corsello autorimesse		S2	compreso nelle autorimesse				
						€ 487.809,00		<b>€ 470.235,33</b>	<b>€ 23.511,77</b>

Allo stabile si accede dalla strada denominata Via Enrico Toti, tramite passo pedonale e carrabile. Sul lato sud-est del mappale è presente un parcheggio ad uso pubblico di circa 10 posti auto, accessibile dalla via Toti mediante rampa di accesso; a nord vi è uno spazio di passaggio pubblico a quota più elevata rispetto al marciapiede e disimpegna il piano terra dell'edificio.

L'immobile si compone di n. 5 piani fuori terra, di cui 4 (1° - 2° - 3° - 4°) adibiti a residenza mentre al piano terra sono collocati negozi / uffici / e residenza; e da 2 piani interrati adibiti a cantine / autorimesse / vani tecnici.

### Piano terra (uffici)

Gli uffici del Parco delle Orobie Valtellinesi, sub 143, occupano quasi tutta la metà nord del piano terra dell'immobile al Foglio 43 Mappale 834.

### Piano secondo interrato (autorimesse)

Le 9 autorimesse di proprietà del Parco delle Orobie Valtellinesi, subalterni n. 118 e dal 121 al n. 128, sono tutte collocate al piano secondo interrato e formano un corpo unico e sono disimpegnate dal corsello sub 144 di comproprietà con le autorimesse sub. 119 e 120 precedentemente alienate.

Nel rispetto dei criteri di vendita approvati dal Consiglio di Gestione del Parco delle Orobie Valtellinesi, i lotti riportati nella soprastante tabella sono così posti in gara:

- 1) la vendita sarà assegnata, in primo luogo, a chi presenta l'offerta maggiore complessiva per tutti i lotti;
- 2) i lotti n. 3 – 4 – 5 – 6 (autorimesse) sono considerati riservati a favore del lotto n. 1 (uffici) e non saranno ceduti separatamente dagli uffici;
- 3) Gli uffici, lotto 1, potranno essere ceduti anche senza l'acquisto delle autorimesse riservate, nel qual caso le autorimesse dei lotti 3 – 4 – 5 – 6 sarebbero libere dalla riserva precedentemente indicata;

- 4) gli uffici al lotto 1 possono essere acquisiti anche solo con una parte delle autorimesse considerate riservate;
- 5) Qualora non ci fossero offerte per l'intera proprietà, di cui al punto 1) (tutti i lotti), si procederà con la vendita dei lotti dell'ufficio (lotto 1) e delle autorimesse riservate (lotti 3-4-5-6) con le modalità riportate nel successivo punto 6;
- 6) la graduatoria per la vendita dei lotti 1 (uffici) e relative autorimesse riservate (lotti 3-4-5-6) sarà così formulata:
  - 6.1) vendita assegnata a chi presenta la maggiore offerta complessiva per gli uffici e le quattro autorimesse riservate;
  - 6.2) se negativa la vendita di cui sopra a chi presenta la maggiore offerta complessiva per gli uffici e tre autorimesse riservate;
  - 6.3) se negativa la vendita di cui sopra a chi presenta la maggiore offerta complessiva per gli uffici e due autorimesse riservate;
  - 6.4) se negativa la vendita di cui sopra a chi presenta la maggiore offerta complessiva per gli uffici e una autorimessa riservata;
  - 6.5) se negativa la vendita di cui sopra a chi presenta la maggiore offerta per i soli uffici.
- 7) Qualora avvenga la vendita degli uffici (lotto 1) e solo di una parte o di nessuna delle autorimesse riservate (lotti 3-4-5-6) si procederà con la vendita dei lotti delle autorimesse libere, comprese quelle riservate agli uffici e rimaste invendute, con le modalità di cui al successivo punto 9;
- 8) Qualora non ci fossero offerte per gli uffici, si procederà con la vendita dei lotti delle autorimesse non riservate agli uffici (lotti 2-7-8-9-10) con le modalità di cui al successivo punto 9;
- 9) La vendita delle autorimesse libere, a seconda dei casi ricorrenti di cui ai precedenti punti 7 e 8, sarà effettuata a chi presenta la maggiore offerta per ogni singolo lotto.
- 10) chiunque presenti un'offerta la può presentare per un singolo lotto o per più lotti nei casi precedentemente previsti, purché nella richiesta siano identificati i lotti di interesse ed i relativi importi offerti, ogni lotto sarà assegnato con le modalità sopra indicate nel rispetto delle procedure e criteri formulati.

### **Procedura e criterio di aggiudicazione**

La vendita sarà effettuata mediante trattativa privata in osservanza delle disposizioni di cui al R.D. 23-05-1924, n. 827, con il metodo di cui agli artt. 73, lettera c), e 76, con il sistema delle offerte segrete in aumento intendendo per tale chi fornirà l'offerta migliore e superiore rispetto al prezzo a base di gara sopra indicato. Sono ammesse offerte a prezzo uguale a quello posto a base di gara, mentre non sono ammesse offerte in diminuzione.

Se non verranno presentate offerte la gara sarà dichiarata deserta.

I lotti saranno aggiudicati anche in presenza di una sola offerta valida.

Il Parco si riserva la facoltà di non dar luogo all'aggiudicazione della gara sulla base dell'esercizio di autotutela.

### **Visita degli immobili oggetto della gara**

Gli immobili oggetto della vendita potranno essere visionati previo accordo con gli Uffici dell'ente (tel. 0342.211236 - [segreteria@parcorobievalt.com](mailto:segreteria@parcorobievalt.com)).

La visita non è obbligatoria ai fini della partecipazione alla gara.

### **Cauzione**

L'offerta dovrà essere accompagnata da un deposito cauzionale pari al 5% dell'importo posto a base di gara per ogni singolo lotto, se l'offerta è unica per più lotti la cauzione deve essere la somma delle cauzioni di ogni singolo lotto. La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione dell'atto di trasferimento per fatto del soggetto aggiudicatario.

La garanzia potrà essere costituita sotto forma di cauzione o di fidejussione.

Tale garanzia, a scelta dell'offerente, potrà pertanto essere costituita secondo le seguenti modalità:

- ricevuta rilasciata dalla Tesoreria dell'Ente (Banca Popolare di Sondrio – Ag. 2 di Sondrio, via Nani n. 32 a Sondrio) – IBAN: IT 87 Q 05696 11003 000001985X88 con la seguente causale: deposito cauzionale gara d'asta immobile – lotto n. ....;
- fidejussione bancaria o polizza fidejussione assicurativa rilasciate da aziende di credito o imprese di assicurazione debitamente autorizzate oppure fidejussione rilasciata da intermediari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 385/1993. Causale: deposito cauzionale gara d'asta immobile – lotto n. ....;

La polizza fidejussoria o la fidejussione bancaria dovrà contenere l'assunzione dell'obbligo da parte del fidejussore di pagare l'importo della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta dell'Ente, con rinuncia espressa al diritto di opporre a quest'ultimo qualsiasi eccezione.

Dovrà inoltre contenere espressamente la formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 del codice civile del partecipante alla gara e debitore principale, nonché l'espressa rinuncia del fidejussore dei diritti e delle tutele di cui all'art. 1957 del codice civile. La polizza fidejussoria o la fidejussione bancaria dovrà avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

Per l'aggiudicatario l'importo versato varrà come acconto del corrispettivo all'atto della stipula del contratto, mentre per gli altri concorrenti la restituzione avverrà successivamente all'aggiudicazione definitiva.

Nel caso di presentazione di polizza fidejussoria la stessa sarà trattenuta fino al completo pagamento di quanto dovuto per la stipula dell'atto.

Nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita, nei termini e nelle modalità comunicate, non si darà luogo alla restituzione del deposito cauzionale.

### **Condizioni di vendita – vincoli**

Il presente bando a trattativa privata è libero e senza vincoli di partecipazione.

Gli immobili vengono venduti nello stato e grado in cui si trovano, con ogni annesso e pertinenza, diritto o ragione, servitù attive o passive, anche non apparenti e discontinue, con garanzia di piena libertà da ipoteche, al prezzo offerto.

Sono ammessi a partecipare alla gara i soggetti in possesso della capacità di vincolarsi contrattualmente con la Pubblica Amministrazione.

Ogni atto stipulato in violazione di quanto precede è nullo.

### **Modalità e termini per la presentazione delle offerte**

Gli interessati all'acquisto di uno o più lotti dovranno presentare offerta **entro le ore 12.00 del giorno giovedì 28 febbraio 2019.**

Il Plico dell'offerta dovrà essere indirizzato al Parco delle Orobie Valtellinesi – via Moia n. 4, 23010 Albosaggia (SO) e dovrà pervenire, a mano o tramite raccomandata, pena l'esclusione dalla gara, esclusivamente all'Ufficio Protocollo di questo Ente entro il termine previsto.

Rimane ad esclusivo rischio del mittente ogni possibile disguido dovuto a mancato o ritardato recapito (compreso il disguido postale).

**Non saranno pertanto ammesse offerte pervenute successivamente a tale data, ancorché spedite con raccomandata o altro, prima di detta data stessa ma pervenute, appunto, successivamente alle ore 12.00 del giorno giovedì 28 febbraio 2019.**

*Orari di apertura Ufficio Protocollo:*

*da lunedì a venerdì: dalle ore 9.00 alle ore 12.00*

*da lunedì a giovedì: dalle ore 14.30 alle ore 16.00*

Il Plico dell'offerta dovrà pervenire inderogabilmente entro il termine di cui sopra e contenere 2 buste:

**Busta n. 1** – riportante esternamente le generalità e l'indirizzo dell'offerente, e la dicitura "documentazione amministrativa". La stessa deve essere sigillata e controfirmata dai partecipanti e contenere la documentazione amministrativa.

**Busta n. 2** – riportante esternamente le generalità e l'indirizzo dell'offerente, e la dicitura "offerta economica per il/i lotto/i n. \_\_\_". La stessa deve essere sigillata e controfirmata dai partecipanti e contenere l'offerta economica.

Entrambe le buste dovranno essere contenute in un unico Plico idoneamente sigillato e controfirmato nei lembi di chiusura e, all'esterno del plico, dovrà essere riportata, oltre alle generalità e l'indirizzo del mittente, la seguente dicitura: "Trattativa privata per acquisto immobile – Lotto/i n. \_\_\_" (*indicare il numero di lotto/i per cui si presenta l'offerta*).

## **Busta n. 1 – Documentazione amministrativa**

Contenente:

1. la domanda di acquisizione e contestuale dichiarazione, in marca da bollo, su modelli allegati (Allegato 1A per persone fisiche o Allegato 1B per imprese o enti di qualsiasi tipo) debitamente sottoscritti, corredati da fotocopia di un documento di riconoscimento personale in corso di validità del soggetto firmatario della stessa, nella quale dovranno essere indicati i dati del soggetto acquirente.

Nel caso in cui la domanda sia presentata da parte di imprese (individuali o in forma societaria) o enti di qualsiasi tipo, deve essere indicata la denominazione o ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita Iva, nonché le generalità del soggetto avente i poteri di rappresentanza (con eventuale procura, se ricorre il caso);

2. la documentazione originale relativa alla costituzione della cauzione o fidejussione;
3. se a concorrere sia ente privato diverso dalle società occorre presentare anche una copia conforme all'originale dell'atto costitutivo e, se non risulti dall'atto costitutivo, copia conforme all'originale dell'atto da cui risulti il conferimento del potere di rappresentanza dell'ente al soggetto sottoscrittore dell'offerta e ad eventuali altri soggetti. Se a concorrere sia ente pubblico è richiesta altresì copia conforme all'originale del provvedimento di autorizzazione del legale rappresentante dell'ente a partecipare all'asta.

Si rammenta inoltre l'obbligo di allegare, ove occorra per attestare il conferimento del potere di rappresentanza dell'ente all'oggetto sottoscrittore dell'offerta, la procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata in originale o copia autenticata.

## **Busta n. 2 – Offerta Economica**

Contenente:

- L'offerta economica, in marca da bollo, su modello allegato (Allegato 2A per persone fisiche o Allegato 2B per imprese o enti di qualsiasi tipo) che consisterà in una dichiarazione debitamente sottoscritta nella quale il concorrente dovrà indicare l'importo in cifre e in lettere del prezzo offerto per l'acquisto dell'immobile o degli immobili, che dovrà essere uguale o in aumento rispetto a quello indicato a base di gara richiesto.

In caso di divergenze tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre sarà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione. Tale offerta non dovrà presentare correzioni che non siano state espressamente confermate e sottoscritte dallo stesso soggetto che sottoscrive l'offerta, pena l'esclusione dalla gara.

### **Cause di esclusione**

Si avverte che si darà luogo all'esclusione dalla gara di tutti quei concorrenti che non abbiano fatto pervenire il Plico dell'offerta nel luogo e nei termini sopra indicati ovvero per coloro i quali manchi o risulti incompleta o irregolare la documentazione richiesta.

Non sono, altresì, ammesse le offerte che recano abrasioni o correzioni nell'indicazione del prezzo offerto, a meno che non vengano espressamente confermate e sottoscritte.

Non saranno ammesse alla gara le offerte in ribasso rispetto all'importo posto a base di trattativa con le modalità indicate nel presente bando.

Non è ammessa la presentazione di offerte per conto di terzi o per persone da nominare o per procura.

La mancanza di sigillatura, nonché la firma dei lembi di chiusura delle buste, comporterà l'esclusione dalla gara.

### **Apertura delle buste**

L'apertura delle buste sarà effettuata il giorno **venerdì 1 marzo 2019** alle ore **10,00** presso la sede del Parco da parte di una commissione di gara.

In caso di offerte uguali per la medesima modalità di gara (in caso di blocchi l'offerta globale del blocco intendendosi per blocco il n° di lotti e non il singolo lotto) o se a singoli lotto per lo stesso lotto si procede all'aggiudicazione ai sensi dell'art. 44 del R.D. 23.05.1924, n. 827. Ove nessuno dei concorrenti che hanno presentato offerte eventualmente uguali sia presente, ovvero nessuno dei presenti aderisca all'invito della commissione di formulare un'offerta migliorativa, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

Sono ammessi ad assistere all'apertura delle buste gli offerenti o propri delegati.

### **Aggiudicazione della gara**

L'aggiudicazione della gara avrà luogo mediante determina del Responsabile del Servizio Amministrativo, all'interno della quale, sarà allegata la relativa graduatoria. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

L'aggiudicazione sarà dichiarata decaduta qualora in sede di controllo dei requisiti oggetto di autocertificazione si dovesse evincere la falsità o la non rispondenza di quanto dichiarato e le dichiarazioni false saranno segnalate alla Procura della Repubblica.

Contro il succitato provvedimento è ammesso ricorso in via amministrativa nei termini di legge.

In tal caso l'Amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare l'immobile al soggetto inserito in graduatoria immediatamente seguente e in posizione utile, previa verifica del mantenimento dei requisiti necessari alla partecipazione alla gara.

L'Amministrazione potrà fino alla stipula dell'atto, per esigenze di interesse pubblico, recedere dalle operazioni di vendita, con comunicazione all'aggiudicatario a mezzo raccomandata, e con restituzione, entro 90 giorni dalla comunicazione, del deposito cauzionale senza interessi ed escluso ogni altro risarcimento e indennizzo.

### **Modalità di pagamento e obblighi contrattuali**

In seguito alla pubblicazione del provvedimento di aggiudicazione e della relativa graduatoria, l'aggiudicatario sarà invitato dall'Ente a predisporre tutta la documentazione necessaria per la stipula dell'atto di compravendita e a comunicare il nominativo del notaio scelto per il rogito.

Il pagamento del corrispettivo d'acquisto avviene come segue:

- la cauzione prodotta dall'aggiudicatario sarà incassata a titolo di acconto sul prezzo offerto, il pagamento del residuo importo dovrà essere effettuato, in un'unica soluzione, almeno 5 giorni prima della stipula del contratto di compravendita, mediante versamento presso la Tesoreria dell'Ente

*Banca Popolare di Sondrio – Agenzia n. 2 di via Nani n. 32 a Sondrio*

*IBAN: IT 87 Q 05696 11003 000001985X88*

Oltre al corrispettivo per la cessione del lotto offerto in sede di gara, sono poste a carico dell'aggiudicatario tutte le spese inerenti e conseguenti alla compravendita, comprese quelle di competenza dell'Ufficiale rogante e quelle per la trascrizione, la registrazione e la voltura catastale.

La stipula del rogito notarile avverrà entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, fatto salvo lo slittamento dei termini precedentemente indicati per cause non imputabili all'Ente cedente.

### **Trattamento dei dati personali ai sensi del D.Lgs. 196/2003**

Il trattamento dei dati personali, in cui conferimento è obbligatorio essendo necessario per poter partecipare alla procedura di gara, ai sensi del D.Lgs. 196/2003, sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza, nell'ambito delle finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di aggiudicazione ed a contrattare con la Pubblica Amministrazione.

Titolare del trattamento dei dati è il Parco delle Orobie Valtellinesi, nella persona del Responsabile del Settore Amministrativo sig. Claudio La Ragione.

### **Ulteriori informazioni**

Il Responsabile del procedimento è il sig. Claudio La Ragione, Responsabile del Settore Amministrativo.

Per eventuali chiarimenti, per visionare gli atti ed effettuare sopralluoghi presso gli immobili gli acquirenti potranno rivolgersi al numero telefonico 0342.211236 chiedendo del responsabile del procedimento sig. Claudio La Ragione o dell'arch. Paolo Ruffoni.

Il presente bando viene pubblicato integralmente all'albo on line del Parco delle Orobie Valtellinesi, sul sito internet dell'ente [www.parcorobievalt.com](http://www.parcorobievalt.com).

Per quanto non espressamente indicato nel presente avviso d'asta si richiamano le norme vigenti in materia.

Albosaggia, 29 gennaio 2019

Il Responsabile del Servizio  
sig. Claudio La Ragione

