

AVVISO PUBBLICO

Trattativa privata per la vendita di beni immobili

RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Richiamata la deliberazione del Consiglio di Gestione del Parco n. 71 del 14-12-2020 avente ad oggetto "indizione trattativa privata vendita beni immobili – approvazione schema di avviso e riduzione importo";

Considerato che gli immobili di cui trattasi sono siti in viat Toti n. 30 a Sondrio (SO) e catastalmente identificati al Foglio 43 - Mappale 834 come di seguito specificato:

- Subalterno 143: uffici con servizi e disimpegni al piano terra;
- Subalterni 118-121-122-123-124-125-126-127-128: nove autorimesse al piano secondo interrato;
- Subalterno 144 (bene comune non censibile): disimpegno delle autorimesse;

Dato atto che il prezzo di vendita delle singole unità immobiliari sopra indicate è, come riportato nella deliberazione del Consiglio di Gestione del Parco n. 71 del 14-12-2020, il seguente:

map	sub	destinazione	lotto	piano	mq. lordi	importo di vendita
834	143	uffici	1	T	236,40	€ 280.843,20
	118	autorimessa	2	S2	19,00	€ 20.314,80
	121	autorimessa	3	S2	16,00	€ 17.107,20
	122	autorimessa	4	S2	16,00	€ 17.107,20
	123	autorimessa	5	S2	18,00	€ 19.245,60
	124	autorimessa	6	S2	17,00	€ 18.176,40
	125	autorimessa	7	S2	17,00	€ 18.176,40
	126	autorimessa	8	S2	17,00	€ 18.176,40
	127	autorimessa	9	S2	17,00	€ 18.176,40
	128	autorimessa	10	S2	15,00	€ 11.706,93
	144	corsello box		S2	compreso nelle autorimesse	
						€ 439.030,53

Vista la Deliberazione del Consiglio di Gestione n. 59 del 01-12-2016 con la quale sono stati stabiliti, tra l'altro, i seguenti criteri per l'alienazione dell'immobile:

- la vendita, qualora avvenisse in modo frazionato, deve garantire la riserva di almeno n. 4 autorimesse a favore degli uffici (sub. 143);
- le autorimesse da riservare a favore degli uffici sono individuate nei subalterni n. 121-122-123-124 a cui sarà da aggiungersi quota parte del corsello comune identificato dal subalterno n. 144;
- le autorimesse poste in riserva per gli uffici, qualora non vendute con i medesimi, saranno cedute, successivamente all'alienazione dei locali ad uso ufficio, secondo le proposte di acquisto pervenute;

Ritenuto di procedere, ai fini dell'alienazione, con il metodo della trattativa privata

RENDE NOTO

Che il giorno **11-02-2021** alle ore **9,00** 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:

Lotti

La proprietà del Parco delle Orobie Valtellinesi risulta accatastata, nella mappa del Comune di Sondrio, a Foglio 43 Mappale 834 con n. 11 subalterni suddivisi come segue:

- sub. 143 è costituito dagli uffici ubicati al piano terra;
- sub. 118-121-122-123-124-125-126-127-128 identificano le autorimesse collocate al piano secondo interrato;
- sub. 144, censito come BCNC (bene comune non censibile), risulta costituito dal disimpegno delle autorimesse comune anche con i subalterni 119 e 120 già alienati.

Allo stabile si accede dalla strada, ex SS38, 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 attualmente di proprietà del Parco delle Orobie Valtellinesi, subalterni n. 118 -121 - 122 - 123 - 124 - 125 - 126 - 127 - 128, sono tutte collocate al piano secondo interrato e formano un corpo unico e sono disimpegnate dal corsello sub 144 di proprietà dell'Ente parco e dei subalterni n. 119 e 120 precedentemente alienati.

fg.	map	sub	destinazione	lotto	piano	mq. lordi	importo di vendita	Cauzione 5%
43	834	143	uffici	Lotto 1	T	236,40	€ 280.843,20	€ 14.042,16
		118	autorimessa	Lotto 2	S2	19,00	€ 20.314,80	€ 1.015,74
		121	autorimessa	Lotto 3	S2	16,00	€ 17.107,20	€ 855,36
		122	autorimessa	Lotto 4	S2	16,00	€ 17.107,20	€ 855,36
		123	autorimessa	Lotto 5	S2	18,00	€ 19.245,60	€ 962,28
		124	autorimessa	Lotto 6	S2	17,00	€ 18.176,40	€ 908,82
		125	autorimessa	Lotto 7	S2	17,00	€ 18.176,40	€ 908,82
		126	autorimessa	Lotto 8	S2	17,00	€ 18.176,40	€ 908,82
		127	autorimessa	Lotto 9	S2	17,00	€ 18.176,40	€ 908,82
		128	autorimessa	Lotto 10	S2	15,00	€ 11.706,93	€ 585,35
		144	corsello box		S2	compreso nelle autorimesse		
							€ 439.030,53	€ 21.951,53

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 e 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 e 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 e 6) con le modalità riportate nel successivo punto 6:

fg.	map	sub	destinazione	lotto	piano	mq. lordi	importo di vendita	Cauzione 5%
43	834	143	uffici	Lotto 1	T	236,40	€ 280.843,20	€ 14.042,16
		121	autorimessa	Lotto 3	S2	16,00	€ 17.107,20	€ 855,36
		122	autorimessa	Lotto 4	S2	16,00	€ 17.107,20	€ 855,36
		123	autorimessa	Lotto 5	S2	18,00	€ 19.245,60	€ 962,28
		124	autorimessa	Lotto 6	S2	17,00	€ 18.176,40	€ 908,82
		144	corsello box		S2	compreso nelle autorimesse		
							€ 352.479,60	€ 17.623,98

- 6) la graduatoria per la vendita dei lotti 1 (uffici) e relative autorimesse riservate (lotti 3 – 4 – 5 e 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 riservate;
- 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 e 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 e 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.

fg.	map	sub	destinazione	lotto	piano	mq. lordi	importo di vendita	Cauzione 5%
43	834	118	autorimessa	Lotto 2	S2	19,00	€ 20.314,80	€ 1.015,74
		125	autorimessa	Lotto 7	S2	17,00	€ 18.176,40	€ 908,82
		126	autorimessa	Lotto 8	S2	17,00	€ 18.176,40	€ 908,82
		127	autorimessa	Lotto 9	S2	17,00	€ 18.176,40	€ 908,82
		128	autorimessa	Lotto 10	S2	15,00	€ 11.706,93	€ 585,35
		144	corsello box		S2	compreso nelle autorimesse		
							€ 86.550,93	€ 4.327,55

- 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 di 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).

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 presso la tesoreria dell'Ente 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 10-02-2021**

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 10-02-2021.

Orari di apertura Ufficio Protocollo:

da lunedì a venerdì: dalle ore 9,00 alle ore 12.00 e dalle ore 14.30 alle ore 16,30;

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 **11-02-2021** alle ore **9,00** 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, mediante versamento presso la tesoreria dell'Ente, 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, il 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 online del Parco delle Orobie Valtellinesi, sul sito internet dell'ente www.parcorobievalt.com.

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

Albosaggia, 07-01-2021

Il Responsabile del Settore Tecnico

Claudio La Ragione

*(firmato digitalmente ai sensi del Codice
dell'Amministrazione Digitale e norme ad esso connesse)*