



Comune di Pordenone

ASTA PUBBLICA

PER L'ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE

DENOMINATO "EX BIRRERIA"

DISCIPLINARE DI VENDITA

1. AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

Comune di Pordenone, C.so Vittorio Emanuele II, 64 – 33170 Pordenone

PEC: comune.pordenone@certgov.fvg.it

Sito istituzionale dell'ente www.comune.pordenone.it

Settore IV: GESTIONE TERRITORIO, INFRASTRUTTURE, AMBIENTE

Unità Operativa Complessa PATRIMONIO, COMMERCIO, ATTIVITA' PRODUTTIVE, SUAP

Unità Operativa Semplice PATRIMONIO-ESPROPRI

Il responsabile del procedimento è il funzionario tecnico P.O. dell'U.O.C. PATRIMONIO, COMMERCIO, ATTIVITA' PRODUTTIVE, SUAP

Presiederà l'asta il dirigente del Settore IV Arch. Maurizio Gobbato, salva la nomina di un delegato.

Per informazioni di carattere amministrativo è possibile rivolgersi alla dott.ssa Elisabetta Salvitti tel.

0434-392353 e-mail elisabetta.salvitti@comune.pordenone.it o alla dott.ssa Silvia Cigana

(responsabile del procedimento) tel. 0434-392454, e-mail: silvia.cigana@comune.pordenone.it

Per informazioni di carattere tecnico o concordare eventuali sopralluoghi è possibile contattare il geom. Fiorenzo Mozzon tel.0434-392528, e-mail fiorenzo.mozzon@comune.pordenone.it

2. BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Estremi catastali:

L'immobile oggetto di compravendita, appartenente al patrimonio disponibile del Comune di Pordenone, è censito al catasto del Comune di Pordenone, come di seguito evidenziato:

- Catasto Terreni al Foglio 20 Mappale 975 – ente urbano - superficie m² 2.189,00;

- Catasto Fabbricati sez.Urbana Foglio 20 mappale 975 - subalterno 2 – Via Della Colonna **snc** – piano T-1 – Unità collabenti ¹:

Descrizione dell'immobile:

Trattasi di immobile costituito da terreno e fabbricato compreso all'interno del mappale 975, su area recintata su tre lati.

L'edificio ha una cubatura di circa 11.500,00 m³ e il terreno di 2.189,00 m² (compreso il sedime del fabbricato). Il fabbricato e terreno sono inutilizzati da circa sessanta anni. L'immobile, inagibile, richiede quindi un importante intervento di restauro prima di poter essere utilizzato.

La struttura portante è costituita da calcestruzzo armato, con pareti perimetrali in laterizio. I solai e la copertura maggiore sono realizzati in travi e solette in calcestruzzo armato.

L'edificio ha una parte su tre piani più scantinato e una parte, più bassa e lunga, su due piani più scantinato.

Il prospetto principale è rivolto verso piazzale Palatucci, ove ha sede la Questura di Pordenone.

L'immobile è prospiciente direttamente sul parco comunale di San Valentino, ove è stato di recente completato un importante intervento per rendere il parco inclusivo e accessibile.

Cenni storici:

la costruzione dell'edificio iniziò nel 1909 e già nel 1910 venne ultimato e destinato a birreria, gestita dalla società "Anonima birreria Pordenone". Nel 1928, dalla rivista "*Illustrazione Friulana*", la birreria venne descritta come "*un grandioso stabilimento per la produzione della bevanda la quale è diventata di larghissimo consumo penetrando dappertutto anche dove sino a qualche anno fa era sconosciuta e prodotto di facile vendita*". Nel 1922-1923 la birreria fu oggetto di intervento di ampliamento, così come nei successivi anni 1925 e 1928.

L'attività della birreria venne chiusa nel 1930 a causa della crisi finanziaria.

L'immobile rimase inutilizzato fino al 1943 quando le truppe tedesche lo trasformarono in autoparco militare.

Nel dopoguerra fu sede di una ditta di autotrasporti e poi venne definitivamente abbandonata.

L'ex birreria è simbolo dell'attività imprenditoriale e industriale novecentesca della città, storico sito che permane integro nei suoi valori di archeologia industriale, e costituisce un manufatto che riveste interesse dal punto di vista architettonico e a causa del suo riferimento con la storia, oltre il probabile rischio archeologico in sedime e alla tutela paesaggistica in quanto rientrante nell'area di rispetto del lago San Valentino (dal decreto n.217 del 17/12/2018 del Ministero per i beni e le attività culturali).

¹ Si definiscono "Unità collabenti" i fabbricati fatiscenti, ruderi, unità con tetto crollato e inutilizzabili, immobili che non generano reddito.

Provenienza:

L'edificio e il terreno sono pervenuti al Comune di Pordenone in proprietà a seguito atto di compravendita di acquisizione immobili Rep.239 del 30/09/1988 rogato dall'allora segretario del Comune di Pordenone dott. Giuseppe Mazzarella.

L'attuale particella 975 foglio 20 Catasto Terreni deriva dal frazionamento e fusione del 20/06/2019 prot.PN0045513 predisposto da questa Amministrazione.

L'attuale subalterno 2 foglio 20 mappale 975 Catasto Fabbricati deriva dal frazionamento e fusione del 25/06/2019 prot. PN0046477 predisposto da questa Amministrazione.

Servitù:

Si dà atto che a carico degli originari mappali, dai quali a seguito di frazionamenti successivi è derivato quello che identifica il terreno e l'immobile oggetto del presente disciplinare e situato in Via Della Colonna snc, non vi sono trascritte servitù.

Ipotecche

Non risultano iscritte ipoteche. I pignoramenti di cui agli atti giudiziari n.2068 del 21/11/2014 e n.993 del 25/07/2012 risultano cancellati rispettivamente in data 31/12/2019 reg.part.2018 e in data 20/11/2019 reg.part.1691, come evidenziato nelle allegate visure alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

L'immobile quindi verrà ceduto libero da vincoli ipotecari e gravami.

Vincoli:

L'immobile risulta di interesse culturale, vincolato ai sensi del D.to Legislativo n.42/2000 (ex legge 1089/1939), con vincolo apposto per effetto del Decreto del Ministero dei beni e attività culturali n.217 in data 17/12/2018. Il Decreto specifica che risulta vincolata *"l'ex birreria limitatamente all'edificio esistente sul mappale 975 e l'area di pertinenza sul retro delimitata dal muro degli anni Venti"*;

Con Decreto numero 140 in data 21/08/2019 questa amministrazione è stata autorizzata alla vendita dell'immobile in questione, con le seguenti prescrizioni:

- *che nel contratto di vendita venga prescritto che la funzione pubblica avvenga secondo le modalità che consentano la valorizzazione e assicurino la conservazione del fabbricato, in caso di vendita a privato, nelle modalità previste dall'art.104 del D.to Lgs. 42/2004 (Se l'immobile viene dichiarato di interesse eccezionale dal Ministero, l'acquirente dovrà acconsentire le visite da parte del pubblico);*
- *non dovranno essere realizzati interventi che vadano a modificare in maniera significativa l'impianto planimetrico originario, nonché interventi che vadano a depauperare le caratteristiche architettoniche dell'immobile. Tutte le opere, come previsto dalla normativa vigente, dovranno comunque essere oggetto di autorizzazione ex art.21 del D.to Lgs. 42/2004;*

- l'eventuale cambio di destinazione d'uso sarà sottoposto dalla nuova proprietà all'esame della Soprintendenza competente.

3. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

PRGC vigente:

parte a: "ZONA P3 – PER IMPIANTI RICETTIVI"

parte a: "AMBITI DI RECUPERO DELLE ARCHEOLOGIE INDUSTRIALI – AD PAC 79"

parte a: "VA-C – ATTREZZATURE PER LA VITA ASSOCIATIVA A LIVELLO SOVRACOMUNALE"

PRGC adottato (variante 18):

ambiti di recupero delle archeologie industriali – AD PAC 79

il mappale è inoltre ricompreso in una "ZONA DI RIGENERAZIONE CON MODIFICA MORFOLOGICA", e, per quanto attiene gli aspetti paesaggistici, rientra tra gli "INSEDIAMENTI COMPATTI A BASSA INTENSITA'"

Per una dettagliata descrizione si rinvia alla perizia di stima sommaria a firma del perito Luciano Bortolus del 26/11/2018, nonché al certificato di destinazione urbanistica del 06/10/2020 allegati al presente disciplinare.

Si specifica che la perizia del 26/11/2018 rileva *"la necessità di provvedere al frazionamento della particella 975 secondo l'attuale conformazione, stralciando il parcheggio che non è oggetto della presente valutazione...la situazione del catasto fabbricati è totalmente errata sia per quanto riguarda l'intestazione, che per la consistenza"*.

A tal proposito, questo Comune ha provveduto, con i frazionamenti indicati al precedente punto 2., alla regolarizzazione catastale.

Di seguito i vincoli esistenti sull'immobile:

- a) l'immobile denominato "Ex Birreria" in forza del decreto del Ministero per i beni e le attività culturali - Segretariato Regionale per il Friuli Venezia Giulia n. 217 del 17.12.2018, è dichiarato d'interesse culturale ai sensi dell'art. 10, comma 1 del del D.to Lgs. 42/2004, per i motivi contenuti nella relazione storico artistica allo stesso allegata;
- b) il mappale 975 foglio 20 rientra inoltre in ambito soggetto a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della L. 6 luglio 2002 n. 137".

4. IMPORTO A BASE D'ASTA E CONDIZIONI DI VENDITA

L'importo complessivo a base d'asta è di € 375.000,00 (euro trecentosettantacinquemila/00).

La cessione non è soggetta all'imposta sul valore aggiunto (IVA), in quanto trattasi di attività occasionale per il Comune e non di esercizio di impresa. E' invece soggetta all'imposta di registro come da normativa vigente.

Il prezzo a base d'asta si intende al netto di ogni onere fiscale, di tutte le spese inerenti al perfezionamento dell'atto di compravendita e di ogni onere dipendente e conseguente alla vendita, che rimangono comunque a carico esclusivo dell'acquirente.

L'immobile sarà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi pesi ed oneri e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, ragioni, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti, quanto non apparenti, vincoli.

Il Comune venditore garantisce di avere la piena ed esclusiva proprietà del descritto immobile, di non averlo ad altri prima d'ora venduto o ceduto. L'immobile sarà venduto libero da ipoteche e pignoramenti.

Sarà onere degli interessati acquisire autonomamente tutte le necessarie informazioni, anche urbanistiche, sull'area oggetto di vendita.

L'immobile sarà venduto senza obbligo da parte del Comune di Pordenone di sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione, eventualmente presenti in loco.

E' fatto carico inoltre all'acquirente di provvedere agli eventuali interventi di bonifica (anche ambientale), messa in sicurezza e all'eventuale smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose ed inquinanti.

L'amministrazione alienante rimane sollevata dal fornire garanzie su ogni possibile utilizzo e sul futuro valore dell'immobile ceduto.

I concorrenti con la semplice partecipazione all'asta accettano pienamente ed incondizionatamente tutte le clausole di vendita e assumono la responsabilità delle proprie dichiarazioni.

5. METODO DI AGGIUDICAZIONE

L'asta si terrà con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al prezzo posto a base d'asta di € 375.000,00, ai sensi degli articoli 73, lettera c) e con le procedure di cui all'art. 76, comma 2, del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827 "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato".

L'aggiudicazione del lotto sarà definitiva, ad unico incanto, e verrà effettuata a favore dell'offerente che avrà offerto il prezzo più alto, anche in presenza di una sola offerta valida, ai sensi dell'art. 65, punto 10 del R.D. 827/1924, sempre che la stessa sia ritenuta congrua e conveniente.

6. REQUISITI RICHIESTI PER LA PARTECIPAZIONE

PER LE PERSONE FISICHE sono richiesti i seguenti requisiti di partecipazione:

- indicazione del nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale del sottoscrittore e, se del caso, del soggetto rappresentato;
- dichiarazione circa la forma di partecipazione (singola, per persona da nominare, congiunta o per procura);
- non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- non trovarsi in alcuna delle condizioni che determinano il divieto di contrattare con la pubblica amministrazione;
- non essere sottoposto a misure di prevenzione o a procedimenti per l'applicazione di una delle misure previste dalla normativa contro la criminalità mafiosa;
- non incorrere in alcuno dei divieti a comprare stabiliti dall'art.1471 del Codice Civile;
- aver preso attenta e integrale visione dell'avviso e del relativo disciplinare di gara ed accettare incondizionatamente tutte le norme e le condizioni in esso contenute e/o in esso richiamate;
- aver preso visione e conoscenza dell'immobile in vendita e di impegnarsi, in caso di aggiudicazione definitiva, ad acquistarlo a corpo e non a misura con tutti i diritti attivi e passivi, azioni ed obblighi, nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trova che si conosce e si accetta senza riserve;
- essere a conoscenza delle caratteristiche di destinazione dell'immobile previste dalla normativa urbanistica e dalle regole del vigente Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Pordenone;
- aver vagliato tutte le circostanze che possono influire sull'offerta presentata, ritenendola equa.
- aver preso visione ed accettare espressamente, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e le disposizioni contenute nell'avviso di pubblico incanto, nel disciplinare e nei relativi allegati;
- impegnarsi in caso di aggiudicazione ad indicare un notaio di propria fiducia avente sede nell'ambito del territorio del Comune di Pordenone o Comuni contermini ad esso, o in alternativa con disponibilità del Notaio a stipulare presso la sede comunale;
- accettare esplicitamente le condizioni di pagamento fissate al punto 13 del presente disciplinare di gara, ivi compresa la possibilità di corrispondere l'intero importo dovuto in sede di rogito notarile;
- essere informato, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la dichiarazione viene resa, nel rispetto del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27.04.2016 e di acconsentire al loro trattamento;

PER LE IMPRESE INDIVIDUALI, SOCIETA', ENTI O ASSOCIAZIONI di qualsiasi tipo, sono richiesti i seguenti requisiti di partecipazione:

- essere titolare o legale rappresentante o procuratore dell'impresa/società/ente, e di avere la capacità di impegnare la stessa, specificando l'atto di conferimento;
- indicazione della denominazione o ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita Iva, nonché le generalità del soggetto avente i poteri di rappresentanza;
- dichiarazione circa la forma di partecipazione (singola, per persona da nominare o congiunta);
- la società/ente/associazione non deve trovarsi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e non devono essere in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni e la stessa non deve versare in stato di sospensione o cessazione dell'attività commerciale;
- se trattasi di impresa, indicazione dell'iscrizione al Registro delle imprese;

- indicazione dei nominativi degli amministratori e dei legali rappresentanti della società/ente/associazione con l'indicazione dei relativi poteri;
 - a carico di tutti i soggetti in grado di impegnare la società/ente/associazione verso terzi, non deve essere stata pronunciata sentenza passata in giudicato per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale;
 - a carico di tutti i soggetti in grado di impegnare la società/ente/associazione verso terzi, non deve sussistere il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;
 - tutti i soggetti in grado di impegnare la società/ente/associazione verso terzi, non devono essere sottoposti a misure di prevenzione o a procedimenti per l'applicazione di una delle misure previste dalla normativa contro la criminalità mafiosa;
-
- aver preso attenta e integrale visione dell'avviso e del relativo disciplinare di gara ed accettare incondizionatamente tutte le norme e le condizioni in esso contenute e/o in esso richiamate;
 - aver preso visione e conoscenza dell'immobile in vendita e di impegnarsi, in caso di aggiudicazione definitiva, ad acquistarlo a corpo e non a misura con tutti i diritti attivi e passivi, azioni ed obblighi, nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trova che si conosce e si accetta senza riserve;
 - essere a conoscenza delle caratteristiche di destinazione dell'immobile previste dalla normativa urbanistica e dalle regole del vigente Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Pordenone;
 - aver vagliato tutte le circostanze che possono influire sull'offerta presentata, ritenendola equa.
 - aver preso visione ed accettare espressamente, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e le disposizioni contenute nell'avviso di pubblico incanto, nel disciplinare e nei relativi allegati;
 - impegnarsi in caso di aggiudicazione ad indicare un notaio di propria fiducia avente sede nell'ambito del territorio del Comune di Pordenone o Comuni contermini ad esso, o in alternativa con disponibilità del Notaio a stipulare presso la sede comunale;
 - accettare esplicitamente le condizioni di pagamento fissate al punto 13 del presente disciplinare di gara, ivi compresa la possibilità di corrispondere l'intero importo dovuto in sede di rogito notarile;
 - essere informato, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la dichiarazione viene resa, nel rispetto del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27.04.2016 e di acconsentire al loro trattamento.

Le summenzionate condizioni dovranno essere dichiarate, ai sensi e per gli effetti del Dpr 28.12.2000, n. 445 e s.m.i., in conformità ai modelli Allegati 1 e 2 - Istanze di partecipazione al pubblico incanto persone fisiche e imprese, società enti, allegati al presente disciplinare.

Sono ammesse offerte per procura speciale, procura che dovrà essere fatta per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, da prodursi in originale o copia autentica.

Ai sensi dell'art. 81, comma 3, del R.D. 827/1924, le procure generali non sono valide per l'ammissione all'asta.

Sono ammesse offerte per persona da nominare, secondo le modalità di cui all'art. 81 del R.D. 827/1924. Nel caso in cui l'aggiudicazione intervenga a favore di chi ha presentato un'offerta per persona da nominare, l'offerente può dichiarare la persona all'atto dell'aggiudicazione ovvero entro il termine di tre giorni decorrenti dalla data del provvedimento di aggiudicazione.

Sono altresì ammesse offerte presentate in modo congiunto da parte di due o più concorrenti: in tal caso ogni soggetto, a pena di esclusione, dovrà procedere alla compilazione dell'istanza di partecipazione secondo i modelli allegato 1) o 2) al presente disciplinare, da inserire nella medesima BUSTA A). L'offerta economica, redatta secondo l'allegato 3), dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti partecipanti in forma congiunta, a pena di esclusione.

Saranno altresì ammesse le offerte presentate in modo congiunto da parte di due o più concorrenti, i quali dovranno conferire procura speciale ad uno di essi o ad un terzo, da allegarsi all'offerta (in originale o copia autentica all'interno della busta A - documentazione amministrativa) che sottoscriverà la documentazione richiesta e l'offerta economica.

In caso di aggiudicazione, l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore di tutti i soggetti presentanti offerta congiunta e, ai fini degli obblighi derivanti dal presente disciplinare, tutti i soggetti resteranno solidalmente obbligati, anche per il pagamento dell'intero prezzo.

7. TERMINE, INDIRIZZO DI RICEZIONE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

A pena di esclusione, le offerte devono pervenire, con qualsiasi mezzo, entro le **ore 12:00** del giorno **16 novembre 2020**, in plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, in ogni caso chiuso con modalità tali da garantire il rispetto del principio di segretezza delle offerte, al seguente indirizzo:

Comune di Pordenone – Corso Vittorio Emanuele II, n. 64 – 33170 PORDENONE – Ufficio Protocollo.

Le offerte pervenute oltre suddetto termine saranno escluse, anche se sostitutive o aggiuntive di offerta precedente.

In caso di consegna a mano questa dovrà avvenire all'Ufficio Relazioni con il Pubblico, ubicato al piano terra della sede comunale, entrata di Piazzetta Calderari 2, Pordenone, nei seguenti orari: dal lunedì al venerdì dalle ore 8.30 alle ore 13.00 e dalle 14:00 alle 17:30.

Ai fini della prova del rispetto del termine per la presentazione delle offerte faranno fede il timbro e l'ora di arrivo apposti dall'Ufficio Relazioni con il Pubblico o dall'Ufficio Protocollo.

Il plico deve recare esternamente:

- la dicitura "NON APRIRE contiene offerta per l'asta pubblica per l'alienazione dell'ex birreria" - SCADE IL 16 NOVEMBRE 2020 ALLE ORE 12.00 "
- Nome, cognome o dati identificativi, indirizzo e numero di telefono del mittente.

Per la consegna dei plichi sono ammesse tutte le forme. Il recapito tempestivo dei plichi e la loro integrità rimangono ad esclusivo rischio del mittente. E' esclusa la responsabilità dell'Amministrazione comunale ove, per qualsiasi motivo anche di forza maggiore, i plichi non

pervengano a destinazione entro il termine previsto, nonostante siano stati spediti entro la scadenza suddetta oppure pervengano laceri o aperti.

8. DOCUMENTI DA PRESENTARE

Il concorrente dovrà presentare, a pena di esclusione, un plico debitamente sigillato in modo da garantire la segretezza del contenuto, contenente due buste contraddistinte con le diciture:

- Busta A – Documentazione amministrativa
- Busta B – Offerta economica

Tali buste dovranno contenere quanto di seguito descritto.

Busta A – Documentazione amministrativa

La busta A) debitamente sigillata, dovrà riportare il nominativo del soggetto offerente, la dicitura esterna "Busta A) - documentazione amministrativa", e dovrà contenere esclusivamente:

- 1) istanza di partecipazione all'asta pubblica, in competente bollo, redatta utilizzando gli allegati 1) o 2) al presente disciplinare (*in caso di partecipazione congiunta ogni offerente dovrà provvedere alla compilazione dell'istanza di partecipazione salvo il conferimento di procura speciale*);
- 2) fotocopia, non autenticata, di un valido documento di identità del dichiarante; in caso di sottoscrizione da parte di un procuratore speciale (o se del caso altro rappresentante), dovrà altresì essere prodotto originale o copia autentica della procura speciale (o originale o copia autentica del documento attestante i poteri) del firmatario dell'istanza di partecipazione;
- 3) documentazione attestante la costituzione della cauzione (attestazione del versamento in contanti o originale della fidejussione bancaria o della polizza assicurativa), secondo quanto specificato al successivo punto 9.

Busta B – Offerta Economica

La busta B), debitamente sigillata in modo da garantire la segretezza del contenuto, dovrà riportare il nominativo del soggetto offerente e la dicitura esterna "Busta B – Offerta economica", e dovrà contenere esclusivamente l'offerta economica, redatta sulla scorta del modello "Allegato 3 - Offerta economica" e comunque riportare, a pena di esclusione, tutti i dati ivi richiesti.

La stessa deve essere redatta in lingua italiana, su carta resa legale mediante l'apposizione di marca da bollo del valore di € 16,00, e deve contenere l'indicazione del prezzo d'acquisto offerto, di importo in aumento rispetto al base d'asta (€ 375.000,00), a pena di esclusione.

L'offerta dovrà essere espressa, sia in cifre che in lettere, con un numero massimo di due decimali. Qualora gli stessi fossero in numero maggiore, si arrotonderà, per eccesso o per difetto al 2° decimale come segue: per difetto se il terzo decimale è pari o inferiore a 5, per eccesso negli altri

casi.

In caso di discordanza fra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Amministrazione.

Saranno ammesse esclusivamente offerte in aumento sull'importo a base d'asta.

Non saranno ammesse offerte in ribasso.

Parimenti non saranno ammesse offerte in variante, parziali o condizionate, espresse in modo indeterminato, offerte contenenti proposte di pagamento con cessione in permuta di proprietà o altri diritti reali su beni immobili o riferite ad altre offerte.

Le offerte non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

E' nulla l'offerta priva di sottoscrizione.

L'offerta sarà vincolante per gli offerenti fino allo svincolo del deposito cauzionale prestato, che avverrà nei termini descritti al successivo punto 9.

L'istanza di partecipazione e tutta la documentazione prodotta in relazione alla partecipazione alla presente asta dovranno essere redatte in lingua italiana o corredate da traduzione giurata, a pena di esclusione.

9. DEPOSITO CAUZIONALE

Ogni concorrente dovrà costituire un deposito cauzionale dell'importo di € 37.500,00 (Euro trentasettemilacinquecento) corrispondente al 10% del prezzo a base d'asta.

La garanzia può essere prestata esclusivamente in uno dei seguenti modi:

- a) versamento su c/c bancario:
CREDIT AGRICOLE FRIULADRIA S.p.A.– P.zza XX Settembre, 2 – 33170 PORDENONE
– c/c 406632/89 Codice IBAN IT0810533612500000040663289
causale “Pubblico incanto per la vendita dell'ex Birreria” - Deposito cauzionale”
- b) versamento su c/c postale:
BANCOPOSTA Posteitaliane S.p.A ccp. 12582599 intestato a Comune di Pordenone
Servizio Tesoreria Codice IBAN IT55W0760112500000012582599
causale “Pubblico incanto per la vendita dell'ex Birreria” - Deposito cauzionale”
- c) originale della fidejussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da primarie imprese bancarie o assicurative o da intermediari finanziari, che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalla legge, anche in conformità ai disposti del D.Lgs. 385/93, e che assicurino:
 - la rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C. del debitore principale;
 - l'escutibilità entro 15 giorni a prima e semplice richiesta scritta del Comune;
 - espressa della rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile;
 - validità per 180 giorni dalla scadenza del termine per la sua presentazione;

Non sarà accettata altra forma di costituzione della cauzione. La presentazione di cauzione con modalità difformi da quelle sopra indicate costituisce di per sé causa di esclusione dalla gara.

Ai concorrenti non ammessi alla gara verrà rilasciata prontamente dichiarazione di svincolo del deposito cauzionale infruttifero, ovvero restituita la fidejussione.

Lo svincolo della cauzione ai concorrenti non aggiudicatari, presenti o non presenti in gara, verrà effettuato entro 30 giorni dalla data dell'asta.

Si ricorda che nell'istanza di partecipazione devono essere indicati anche i dati necessari per accreditare l'importo in conto corrente qualora il soggetto non risulti aggiudicatario (nome e cognome del titolare del conto, nome dell'istituto presso cui effettuare il versamento ed IBAN).

Il deposito cauzionale costituito in contanti dall'aggiudicatario verrà introitato dall'Amministrazione a titolo di caparra confirmatoria, ai sensi dell'art. 1385 del Codice Civile.

Nel caso di costituzione del deposito cauzionale mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa, la stessa sarà restituita previo versamento della corrispondente somma, da introitarsi sempre a titolo di caparra confirmatoria. Il versamento di tale somma dovrà avvenire entro 10 giorni dal ricevimento della comunicazione dell'aggiudicazione. Il mancato versamento del deposito entro il termine succitato comporterà l'escussione della polizza.

10. APERTURA DELLE OFFERTE

L'apertura dei plichi si terrà il giorno **23 novembre 2020**, con inizio alle ore **11.00**, presso la sala riunioni ubicata al 1° piano degli Uffici Comunali del "Settore IV-Territorio, infrastrutture, ambiente", situati in Via Bertossi n.9 a Pordenone.

La seduta di gara è pubblica: tuttavia solo coloro che abbiano presentato offerta, muniti di apposito documento di riconoscimento, o i loro rappresentanti, muniti di specifica delega, avranno diritto di intervenire e di chiedere la verbalizzazione delle proprie osservazioni.

Presiederà l'asta l'arch. Maurizio Gobbato (o suo Delegato), assistito da due testimoni, il quale procederà:

- alla verifica dell'integrità esterna dei plichi e al controllo che gli stessi siano pervenuti nei tempi e secondo le modalità fissate dal presente disciplinare;
- all'apertura di tutti i singoli plichi in ordine di arrivo al fine di controllare che all'interno siano presenti le due buste sigillate previste dal presente disciplinare;
- all'apertura per ogni singolo concorrente della BUSTA A) e all'esame dei relativi documenti, al fine di accertarne l'ammissibilità alla gara, procedendo all'esclusione di quelli per i quali manchi o risulti incompleta la documentazione richiesta e non sia possibile procedere alla regolarizzazione;

- all'apertura della BUSTA B) dei concorrenti ammessi, alla lettura dei prezzi offerti, alla conseguente redazione della graduatoria di gara e alla proclamazione dell'aggiudicazione provvisoria.

Il Presidente di gara si riserva la facoltà di posticipare la data o l'ora della gara, dandone comunicazione esclusivamente mediante pubblicazione sul sito internet del comune di Pordenone, senza che i concorrenti possano vantare alcuna pretesa al riguardo. Tali comunicazioni avranno valore di pubblicazione formale ai sensi di legge.

Lo stesso ha altresì la facoltà di sospendere in qualsiasi momento la procedura di gara, aggiornandola ad altra ora o ad altra data.

La gara verrà dichiarata deserta qualora non siano state presentate offerte valide.

Nel caso di offerte uguali si procederà ai sensi dell'articolo 77 del Regio decreto n. 827 del 23 maggio 1924 come segue:

- se presenti due o più offerenti alla pari si procederà a richiedere offerta migliorativa in busta chiusa. Sarà dichiarato aggiudicatario chi avrà fatto l'offerta migliorativa più elevata. In caso di ulteriore parità si procederà mediante estrazione a sorte.
- se presente solo uno degli offerenti alla pari, lo stesso è ammesso a presentare offerta migliorativa in busta chiusa e l'aggiudicazione interverrà a favore di quest'ultimo.

Qualora quest'ultimo non intenda presentare offerta migliorativa si procederà mediante estrazione a sorte.

In ogni caso l'offerente alla pari non presente in sede d'asta non potrà vantare alcun diritto.

- ove i concorrenti che hanno prodotto la stessa offerta, non fossero presenti all'asta o se presenti non volessero migliorare l'offerta, l'aggiudicatario sarà scelto tramite sorteggio.

L'eventuale sorteggio seguirà la seguente procedura:

- i nominativi dei concorrenti che hanno formulato la stessa offerta, saranno riportati su dei fogli di carta.
- gli stessi verranno ripiegati e riposti in una busta.
- uno dei presenti, od un dipendente comunale appositamente chiamato procederà all'estrazione del nominativo dell'aggiudicatario.

Della procedura di gara verrà redatto apposito verbale.

Il verbale di aggiudicazione non ha gli effetti del contratto di compravendita ed è soggetto a successiva approvazione con determinazione dirigenziale.

11. MOTIVI DI ESCLUSIONE

Costituiscono motivo di esclusione dall'asta, oltre a quelli già riportati ai precedenti punti 7. e 8.:

- plichi pervenuti oltre il termine di scadenza;
- plichi pervenuti aperti o laceri, in modo tale da non garantire la segretezza del loro contenuto;
- la presentazione di istanze di partecipazione e documentazione redatte in lingua non italiana ma non corredate da traduzione giurata dell'istanza stessa;
- in caso di offerta cumulativa: mancata presentazione, nei casi previsti, della documentazione richiesta dal disciplinare da parte di tutti i soggetti;
- la mancata presentazione del deposito cauzionale/garanzia oppure presentazione di cauzione/garanzia di importo inferiore a quanto previsto nel presente disciplinare, deposito cauzionale/garanzia costituito con modalità diverse da quelle previste nel presente disciplinare;
- l'offerta priva di sottoscrizione dell'offerente/ti o del soggetto munito del potere di impegnare l'offerente;
- le offerte in ribasso rispetto al prezzo base d'asta, nonché le offerte parziali, condizionate, indeterminate o riferite ad altre offerte;
- la mancata presentazione delle dichiarazioni richieste dal presente disciplinare.

La mancata apposizione della marca da bollo darà luogo a regolarizzazione.

La mancata presentazione della copia del documento d'identità, in corso di validità, del dichiarante o della procura darà luogo a regolarizzazione.

Non è consentita direttamente o indirettamente la presentazione di due o più offerte riguardo al medesimo bene da parte dello stesso soggetto.

12 – AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

Successivamente all'aggiudicazione provvisoria l'ente si riserva di effettuare controlli e verifiche sulla veridicità delle dichiarazioni prodotte dall'offerente. Resta inteso che la mancata veridicità delle dichiarazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione per fatto imputabile all'aggiudicatario, salve comunque le responsabilità penali. L'ente, in tal caso, avrà diritto ad incamerare, senza altra formalità, l'intero deposito cauzionale presentato a titolo di caparra confirmatoria, salvo il risarcimento del maggior danno.

In tal caso il Comune si riserva la possibilità di aggiudicare al secondo miglior offerente o di attivare una nuova procedura.

L'aggiudicazione definitiva sarà formalizzata con apposito provvedimento, entro 60 giorni dalla data del verbale di apertura delle offerte economiche.

L'Amministrazione, in qualunque momento e fino alla stipula del contratto si riserva la facoltà di recedere dalle operazioni di vendita, senza che ciò comporti rivalse di alcun genere da parte degli

offerenti. Il recesso sarà comunicato all'aggiudicatario a mezzo raccomandata o mediante pec se trattasi di impresa, e conseguentemente sarà restituito il deposito cauzionale; è escluso ogni altro indennizzo.

Nel caso in cui l'aggiudicatario dichiari di voler recedere dall'acquisto, non produca la documentazione necessaria alla sottoscrizione del contratto o non si presenti per la stipula del contratto alla data convenuta, lo stesso si riterrà decaduto dal diritto di acquisto e l'Amministrazione, a titolo di penale, incamererà senza altra formalità la caparra, salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni che dovessero derivare dalla sua inadempienza.

In tali casi il Comune si riserva la possibilità di aggiudicare al secondo miglior offerente o di attivare una nuova procedura.

13 – CONTRATTO DI COMPRAVENDITA E MODALITA' DI PAGAMENTO

Il soggetto offerente è obbligato alla propria offerta dal momento della presentazione, mentre l'Amministrazione aggiudicatrice risulterà vincolata solo dopo la sottoscrizione del contratto.

Il termine per la stipula del contratto è fissato in 60 giorni dalla data di ricevimento da parte dell'acquirente della comunicazione di aggiudicazione.

Nel caso di impossibilità a rispettare il predetto termine, si procederà comunque alla stipula di un contratto preliminare.

Il Rogito avverrà a cura del Notaio prescelto dall'acquirente, che dovrà aver sede nell'ambito del territorio del Comune di Pordenone o nei Comuni contermini a quest'ultimo, o in alternativa con disponibilità del Notaio a stipulare presso la sede comunale.

In caso di mancata scelta da parte dell'acquirente, l'amministrazione comunale procederà secondo propria discrezione all'individuazione del notaio incaricato del rogito dandone comunicazione alla controparte.

In ogni caso, tutte le spese notarili, le imposte e tasse inerenti il trasferimento, sono interamente a carico dell'acquirente.

Il prezzo di acquisto, dedotto l'importo della cauzione – già introitata a titolo di caparra confirmatoria – dovrà essere versato in un'unica soluzione:

- tramite bonifico bancario da effettuare almeno 5 giorni lavorativi dalla data di stipula contratto;
- il giorno stesso della stipula dell'atto di compravendita tramite assegno circolare.

Nell'atto verrà data quietanza del versamento.

Rimane esclusiva facoltà dell'amministrazione comunale accordare modalità diverse di pagamento, anche in forma rateizzata, compatibilmente con le esigenze finanziarie del Comune.

Gli effetti traslativi si produrranno al momento del rogito.

14. FORO COMPETENTE

Il foro esclusivamente competente è quello di Pordenone. E' esclusa la competenza arbitrale.

15. TRATTAMENTO DEI DATI RISERVATI

Ai sensi del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. i dati richiesti ai concorrenti risultano essenziali ai fini dell'ammissione alla procedura. I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., del D.Lgs. 101/2018 e del regolamento UE n. 679/2016 (GDPR), esclusivamente nell'ambito della procedura regolata dal presente disciplinare ai fini dell'aggiudicazione e successiva stipula del contratto di compravendita. Titolare del trattamento dei dati di cui alla presente informativa, è il Comune di Pordenone in persona del Sindaco pro-tempore, con sede in Pordenone, Corso Vittorio Emanuele II, 64, e-mail sindaco@comune.pordenone.it; il responsabile del trattamento è la scrivente (comune.pordenone@certgov.fvg.it). Il DPO (Responsabile della protezione dei dati personali) incaricato è la ditta ONEMORE SRL, mail dpo@gruppopk.com telefono 0432-807545.

I dati di cui trattasi non saranno diffusi fatto salvo l'esercizio del diritto di accesso civico generalizzato, il diritto d'accesso dei soggetti interessati ex L. 241/1990 che potrebbe comportare l'eventuale comunicazione dei dati suddetti ad altri concorrenti alla gara così come pure l'esigenza dell'Amministrazione di accertamento dei requisiti dichiarati in sede di gara o comunque previsti per legge.

L'avviso d'asta, il disciplinare ed i relativi allegati saranno pubblicati integralmente:

- a) mediante pubblicazione all'Albo pretorio on-line e nel sito web del Comune di Pordenone sezione bandi e avvisi;
- b) mediante pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale e sul Bollettino Ufficiale della Regione Friuli Venezia Giulia per estratto;
- c) oltreché mediante affissione dell'avviso in punti ritenuti di interesse e nella sala ove si terrà l'incanto.

Pordenone, data della firma digitale

Il Funzionario Tecnico P.O.
dott.ssa Silvia Cigana

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 7 marzo 2005 n.82 e s.m.i.

Allegati:

- Allegato 1 - Istanza di partecipazione all'asta pubblica - persone fisiche
- Allegato 2 - Istanza di partecipazione all'asta pubblica - imprese, società, enti

- Allegato 3 - Offerta economica
- Allegato 4 - Estratto perizia di stima del 26/11/2018
- Allegato 5 - Certificato di destinazione urbanistica datato 06/10/2020
- Allegato 6 – Estratto Piano Regolatore Generale Comunale in scala 1:2000
- Allegato 7 - Estratto catastale e visure CT e NCEU
- Allegato 8 - Visure conservatoria Registri Immobiliari
- Allegato 9 - Foto dell'immobile

Dirigente del Settore IV-GESTIONE TERRITORIO, INFRASTRUTTURE, AMBIENTE: arch. Maurizio Gobbato - tel. 0434 392447
Responsabile dell'U.O.C. PATRIMONIO, COMMERCIO, ATTIVITA' PRODUTTIVE, SUAP e del procedimento: dott.ssa Silvia Cigana –
tel. 0434 392454

e-mail: patrimonio@comune.pordenone.it

PEC comune.pordenone@comune.pordenone.it