



# COMUNE DI NOVELLO

## PROVINCIA DI CUNEO

### **BANDO N. 1 – VENDITA DI N. 1 LOTTO DI TERRENO MEDIANTE ASTA PUBBLICA**

#### **IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

Visto il Regolamento per la disciplina delle alienazioni dei beni immobili approvato con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 14/06/2023;

Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 06/11/2023 di approvazione del Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliari all'interno del D.U.P.S.;

Vista la Determinazione del Responsabile del Servizio n. 16 del 06/03/2024 con la quale si è approvato lo schema del presente bando e si è dato inizio alle procedure di alienazione;

#### **PREMESSO CHE**

Con l'ordinanza di demolizione n. 04/2016 adottata in data 14/12/2016 dal Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia del Comune di Novello – Unione di Comuni Colline di Langa e del Barolo, è stata ordinata al sig. Brezza Giacomo la rimozione di una tettoia abusiva costituente parcheggio coperto sita in Località Ravera nel Comune di Novello (CN) sull'area censita al foglio 5, mappale 282, di proprietà dei signori Brezza Giacomo, Brezza Enzo Giangiacomo, Brezza Tiziana, Brezza Francesco e Viglino Mariagrazia;

La mancata ottemperanza alla demolizione ordinata entro il termine di 90 gg previsto dall'art. 31, comma 3 del DPR 380/2001 e s.m.i.– Testo Unico dell'Edilizia – ha determinato l'applicazione dell'art. 31, comma 4 bis del DPR 380/2001 e s.m.i. – Testo Unico dell'Edilizia;

Pertanto, in seguito al verbale di inadempienza dell'ordinanza di demolizione redatto in data 13/04/2017 dagli Ispettori della Polizia Locale, con l'ordinanza n. 1/2017 del 26/06/2017 notificata in data 01/07/2017, il Comune di Novello ha disposto l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale delle aree sulle quali insisteva la tettoia costituente abuso edilizio;

A seguito di frazionamento catastale, l'area su cui insisteva il manufatto abusivo, poi demolito, risulta ora censita al foglio 5, mappale 285 del Catasto Terreni del Comune di Novello;

Il mantenimento del possesso di tale area non è ritenuto vantaggioso dall'Amministrazione per il perseguimento delle finalità dell'Ente, visto che la stessa non rientra nella categoria delle aree destinate ai fini istituzionali, a norma delle previsioni urbanistiche (art. 4, comma 1, lettera f del Regolamento per l'Alienazione dei Beni Immobili Comunali);

Conseguentemente è intenzione del Comune procedere all'alienazione dell'area con l'esperimento d'asta mediante pubblico incanto ai sensi del R.D. n. 827 del 23/05/1924;

#### **RENDE NOTO**

Che il giorno 03/04/2024, con inizio alle ore 15:00, presso la Residenza Comunale in Piazza Guglielmo Marconi n. 1 si procederà a esperimento di asta pubblica per n. 1 lotto di terreno sito in Località Ravera. Tale lotto è ricompreso nel Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliari di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 06/11/2023;

Il prezzo a base d'asta è esente da IVA in quanto ai sensi dell'art. 4 del DPR 633/72 la presente cessione è considerata attività istituzionale dell'Amministrazione, relativa alla gestione del proprio patrimonio.

## 1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

In base al PRGC vigente, il lotto di terreno oggetto di vendita ricade parzialmente in zona denominata "A.T.4 – Aree per attrezzature di interesse turistico" e parzialmente in area agricola.

<b>Lotto</b>	<b>Foglio</b>	<b>Mappale</b>	<b>Superficie [mq]</b>	<b>Prezzo unitario a base d'asta [€/mq]</b>	<b>Prezzo a base d'asta [€]</b>	<b>Destinazione urbanistica</b>
Unico	5	285	348	86,21	30.000,00	Turistica, agricola

La particella in oggetto, ora terreno non edificato, individua il sedime del fabbricato demolito, già acquisito al patrimonio comunale, con le modalità citate in premessa.

Il terreno si trova all'interno delle Menzioni Geografiche Aggiuntive del Consorzio di Tutela e precisamente nella zona denominata "Ravera", e risulta pressoché a giacitura pianeggiante con esposizione a sud, sul limitare di un impianto a vigneto esistente in direzione ovest.

I Disciplinari di Produzione dei Vini a Denominazione Controllata e Garantita prevedono una giacitura esclusivamente collinare, e specificatamente "Sono da escludere categoricamente i terreni di fondovalle, umidi, pianeggianti e non sufficientemente soleggiati".

L'area in oggetto è situata per mq 75 (ex mappale 283) in area "AGR – Area agricola" e per mq 273 (ex mappale 284) in area "AT – Area per attrezzature di interesse turistico".

La zona in cui ricade il terreno è inoltre inserita nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO "I Paesaggi vitivinicoli del Piemonte: Langhe-Roero e Monferrato" (Core Zone lineari).

Il terreno viene alienato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con i relativi pesi e oneri, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti che non apparenti.

Il prezzo a base d'asta è stato definito sulla base della perizia asseverata redatta in data 12/05/2023 a firma del geom. Silvio Campagno. Tale valore è stato determinato al solo scopo della formazione del prezzo a base d'asta, sollevando l'Amministrazione alienante dal fornire garanzia su ogni possibilità di utilizzo e sul futuro valore dell'immobile ceduto.

Per un migliore inquadramento, territoriale e catastale, del lotto sopra indicato, si faccia riferimento alle planimetrie allegate al presente bando (fuori scala).

## 2. DISCIPLINA DI RIFERIMENTO E METODO DI AGGIUDICAZIONE

L'asta si terrà secondo le disposizioni del presente bando e del R.D. n. 827/1924 "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato".

Per quanto non previsto nel presente bando si fa riferimento al regolamento per l'alienazione dei beni immobili comunali, alle norme sull'amministrazione e la contabilità generale dello Stato e al Codice Civile.

Le offerte saranno aperte in ordine di arrivo, e al termine dell'asta sarà predisposto apposito verbale.

L'aggiudicazione avverrà con il metodo previsto dall'art. 73 lettera c) del R.D. n. 827/1924 e dall'art. 10 del regolamento per l'alienazione dei beni immobili comunali, ossia per mezzo di offerte segrete in aumento sul prezzo unitario a base d'asta.

L'aggiudicazione provvisoria sarà effettuata in favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più conveniente.

Nell'eventualità che siano state presentate 2 o più offerte uguali, si procederà all'esperimento di miglioramento di cui all'art. 77 del R.D. n. 827 del 25/05/1924 e all'art. 10, comma 4, punto 1 del regolamento per l'alienazione dei beni immobili comunali. Si richiederà in sede di gara ai relativi offerenti, ove essi siano tutti presenti all'asta, un'offerta migliorativa in busta chiusa. Ove gli offerenti non siano tutti presenti, si provvederà con apposita comunicazione scritta a richiedere una nuova offerta dando termine breve di almeno 3 giorni. Qualora nessuno degli offerenti sia presente, o non vogliano migliorare l'offerta, si procederà mediante sorteggio.

L'asta sarà dichiarata valida anche in presenza di una sola offerta ritenuta valida. L'Amministrazione si riserva comunque la facoltà di non aggiudicare.

Sono ammesse offerte per procura. In tal caso le procure devono essere speciali, conferite con atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio e trasmesse in originale o copia autenticata.

Allorché le offerte siano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate. Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

### **3. TERMINI E MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA**

Possono partecipare alla procedura persone fisiche e giuridiche in possesso dei requisiti indicati nel presente Bando.

Per partecipare alla gara ogni concorrente, entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 28/03/2024, dovrà aver fatto pervenire al "Comune di Novello, Piazza Guglielmo Marconi n. 1, 12060 Novello (CN)" un plico, sigillato con ceralacca o nastro adesivo e controfirmato sui lembi di chiusura, contenente al suo interno esclusivamente:

- Il plico "Offerta";
- Il plico "Documentazione".

Sul predetto plico dovranno indicarsi il nome e l'indirizzo del concorrente, e chiaramente apporsi la dicitura: "BANDO N. 1 – VENDITA DI N. 1 LOTTO DI TERRENO MEDIANTE ASTA PUBBLICA".

Il plico deve essere fatto pervenire, per posta a mezzo piego raccomandato o anche a mano, presso l'Ufficio Protocollo che ne rilascerà apposita ricevuta. Resta inteso che il recapito del piego in tempo utile per la gara è di esclusiva responsabilità del mittente.

#### **4. IL PLICO OFFERTA**

Questo plico, sigillato con ceralacca o nastro adesivo e controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà contenere esclusivamente l'offerta. L'offerta dovrà essere redatta in lingua italiana secondo lo schema allegato al presente bando (Allegato A) e provvista di marca da bollo da € 16,00.

L'offerta di acquisto dovrà riportare in cifre e in lettere la percentuale di aumento sul prezzo unitario indicato a base d'asta con relativo prezzo unitario finale arrotondato in ogni caso al centesimo di euro superiore (per esempio 7,022 dovrà essere indicato come 7,03).

In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Ente.

L'offerta dovrà essere sottoscritta, con firma leggibile e per esteso, dal concorrente o dal rappresentante della società, e indicarne le generalità complete, data e luogo di nascita, recapito telefonico, domicilio, codice fiscale.

Sul predetto plico dovranno indicarsi il nome e l'indirizzo del concorrente, e chiaramente apporsi la dicitura: "BANDO N. 1 – VENDITA DI N. 1 LOTTO DI TERRENO MEDIANTE ASTA PUBBLICA".

#### **5. IL PLICO DOCUMENTAZIONE**

Il plico, sigillato con ceralacca o nastro adesivo e controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà contenere la seguente documentazione:

- Prova dell'avvenuto deposito della cauzione provvisoria pari al 10% del prezzo a base d'asta previsto, pari a € 3.000,00. Tale cauzione dev'essere costituita mediante una delle seguenti modalità:
  - Singolo assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Novello;
  - Versamento presso la tesoreria del Comune di Novello, Banca Alpi Marittime con sede in via Stazione 10, 12061 Carrù (CN), codice IBAN IT 44 N 08450 46500 000000831436, causale "BANDO N. 1 – ASTA PUBBLICA DEL GIORNO 03/04/2024 – CAUZIONE PROVVISORIA";
- Dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 445/2000, resa secondo i modelli predisposti dall'Ente (Allegato B o Allegato C), contenente gli estremi per l'identificazione del concorrente, debitamente sottoscritta e presentata unitamente a copia fotostatica non autenticata di un documento d'identità del sottoscrittore, con la quale il concorrente o il rappresentante legale della ditta dichiara:

- Di aver preso conoscenza di tutte le condizioni generali e particolari che regolano la gara cui intende partecipare e di accettare incondizionatamente le clausole del bando di gara;
  - Di aver visitato l'immobile prima della formulazione dell'offerta e/o di aver conoscenza della sua ubicazione e composizione, nonché del suo stato attuale e di giudicare quindi il prezzo fissato per la gara congruo e tale da consentire l'aumento che andrà a offrire;
  - Di non aver in corso procedimenti penali né aver avuto, a proprio carico, condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la PA;
  - Di assumere integralmente a proprio carico tutte le spese contrattuali;
  - Di essere in regola con il pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana;
  - Per le ditte, le società e le cooperative l'iscrizione presso la Camera di Commercio da cui risulti la composizione della società;
  - Per le cooperative l'iscrizione all'Albo delle società Cooperative;
  - Per le ditte, le società e le cooperative che le stesse non si trovino in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo o amministrazione controllata, o non sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
  - Di essere titolare o meno di diritto di prelazione;
  - Codice IBAN del conto corrente d'appoggio al fine di provvedere alla restituzione della cauzione provvisoria e del fondo spese. Resta inteso che il Comune di Novello rimane esonerato da qualsiasi responsabilità per omesse o errate indicazioni.
- Nel caso in cui l'offerente partecipi alla gara a mezzo di procuratore, deve essere prodotta anche la procura speciale (in originale o copia autenticata);
  - Fotocopia di un valido documento d'identità del concorrente o del rappresentante legale.

Sul predetto plico contenente tutti i documenti sopra elencati dovranno indicarsi il nome e l'indirizzo del concorrente e chiaramente apporsi la dicitura: "BANDO N. 1 – VENDITA DI N. 1 LOTTO DI TERRENO MEDIANTE ASTA PUBBLICA – PLICO DOCUMENTAZIONE".

## **6. CAUSE DI ESCLUSIONE DALLA GARA**

Si farà luogo all'esclusione dalla gara nel caso in cui:

- Manchi o risulti incompleto o irregolare alcuno dei documenti richiesti;
- I plichi non siano conformi a quanto specificato nel bando;
- Si presentino più offerte da parte del medesimo soggetto;
- Si presentino offerte condizionate o con riferimento ad altra offerta propria o di altri;
- Si presentino offerte per telegramma o per telefax;
- Si presentino offerte in ritardo anche se sostitutive o integrative di offerte precedenti.

## **7. AVVERTENZE E DISPOSIZIONI VARIE**

Le cauzioni sono considerate infruttifere.

Le cauzioni provvisorie versate dai non aggiudicatari saranno sollecitamente svincolate, comunque entro 10 giorni lavorativi dall'emanazione del provvedimento di aggiudicazione definitiva.

È in facoltà dell'Amministrazione incamerare la cauzione provvisoria in caso di dichiarazioni e/o documentazioni false, nonché in caso di mancato o ritardato adempimento, oltre i termini fissati, delle eventuali richieste di integrazioni e/o chiarimenti e/o comprova dei requisiti già dichiarati in relazione alla procedura di gara. Verrà in ogni caso incamerata la cauzione provvisoria del partecipante che leda il principio della serietà dell'offerta.

Il verbale di aggiudicazione vincola e obbliga l'aggiudicatario a ogni effetto di legge, mentre il Comune di Novello rimarrà obbligato a esecutività del provvedimento di aggiudicazione definitiva.

## **8. DIRITTO DI PRELAZIONE**

Avendo il lotto da alienare destinazione parzialmente agricola, è assoggettato alla disciplina della prelazione.

Ai sensi delle vigenti disposizioni normative in materia è quindi fatto salvo l'esercizio del diritto di prelazione da parte dei soggetti titolari del diritto medesimo. Si precisa, a tal fine, che ai titolari del diritto di prelazione saranno notificati, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il presente bando d'asta e relativi allegati, nonché la migliore offerta formulata in seguito all'esperimento della presente asta pubblica, unitamente all'invito a esercitare per iscritto il diritto di prelazione, al prezzo indicato, entro e non oltre il termine perentorio di 30 giorni dal ricevimento della notifica, pena la perdita del diritto di prelazione.

La presentazione delle offerte di acquisto dell'immobile e l'esistenza di titolari di diritto di prelazione non costituisce obbligo a contrarre per il Comune, il quale, infatti, qualora per sopravvenute comprovate esigenze istituzionali o di interesse pubblico ed in qualsiasi momento della procedura avviata per l'alienazione, valuti non opportuno procedere con l'alienazione dei beni, non formulerà offerta di prelazione e neppure concluderà la compravendita, senza che ciò possa comportare richiesta di danni o di risarcimento a qualsiasi titolo.

Il Comune di Novello comunicherà all'aggiudicatario provvisorio l'aggiudicazione provvisoria della gara, l'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte dell'avente diritto, e infine l'aggiudicazione definitiva.

Nel caso in cui l'avente diritto eserciti il diritto di prelazione, questi avrà diritto di acquistare l'immobile in luogo dell'aggiudicatario della gara, al quale verrà restituito quanto versato a titolo di cauzione e di fondo spese.

Qualora, invece, non venga esercitato il diritto di prelazione si procederà all'aggiudicazione dell'asta al concorrente che ha presentato la migliore offerta.

Non si fa luogo all'applicazione della sopradescritta disciplina di prelazione ove l'aggiudicatario dell'asta sia esso stesso Coltivatore Diretto proprietario di terreni confinanti con il lotto oggetto della procedura, ovvero sia Imprenditore Agricolo Professionale iscritto nella previdenza agricola proprietario di terreni confinanti con il lotto oggetto di asta.

## **9. RISERVA DI AGGIUDICAZIONE**

L'Amministrazione alienante si riserva, in ogni momento della procedura e fino alla stipula del rogito, la facoltà di sospendere o di non dare corso ulteriore agli atti della procedura di vendita, così

come di revocare l'assegnazione, senza che i partecipanti o l'assegnatario possano avanzare alcuna pretesa al riguardo, fermo restando unicamente l'obbligo alla restituzione delle cauzioni a procedura conclusa.

Gli interessati non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'Amministrazione alienante per mancato guadagno o per costi sostenuti per la partecipazione alla procedura.

In tutti i casi, è esclusa ogni garanzia, di qualsiasi tipo, in capo all'Amministrazione alienante, intendendosi la vendita convenuta a rischio e pericolo del compratore (art. 1488, comma 2 del Codice Civile), e quindi convenendosi inapplicabili le azioni previste dagli artt. 1487, 1490, 1491 e 1492 del Codice Civile, e in generale la responsabilità del venditore per il contratto di compravendita.

Mai e per qualsiasi ragione i partecipanti o l'assegnatario potranno avanzare pretese o accampare diritti di sorta nei confronti dell'Amministrazione alienante.

## **10. STIPULA DEL CONTRATTO**

L'alienazione degli immobili avverrà nel rispetto della normativa vigente e alle condizioni contrattuali stabilite nel presente bando d'asta.

Una volta determinato il prezzo finale la vendita dell'immobile si intende a corpo e non a misura, ed è riferita allo stato di fatto e di diritto con le destinazioni in cui si trova, con le relative accessioni e pertinenze e parti comuni, diritti, servitù attive e passive, oneri, vincoli imposti dalle vigenti leggi in materia urbanistica e dal PRGC.

È fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di recesso unilaterale per motivi di ordine pubblico, nell'interesse della collettività, senza che ciò comporti possibilità per l'acquirente di richiesta di risarcimento danni.

La cauzione provvisoria versata dall'aggiudicatario verrà trattenuta quale acconto sul prezzo finale di vendita. Le somme del fondo spese versate dall'aggiudicatario verranno trattenute quale acconto sul pagamento delle spese contrattuali ed erariali conseguenti alla stipula del contratto e che dovranno essere versate al Comune di Novello prima della stipula dello stesso. Se le spese derivanti dal contratto dovessero essere di entità inferiore al fondo spese, la rimanenza verrà considerata come ulteriore acconto sul prezzo di vendita.

Il prezzo di vendita finale deve intendersi al netto di ogni e qualsiasi spesa concernente il perfezionamento di tutte le procedure contrattuali.

Saranno a carico dell'aggiudicatario le spese di frazionamento, le spese di rogito, l'imposta di registro, le relative volture e trascrizioni, e ogni altra spesa inerente alla compravendita.

La stipula avverrà presso lo studio di un notaio di fiducia dell'aggiudicatario.

Al momento della stipula del contratto l'aggiudicatario dovrà corrispondere, in unica soluzione, mediante una delle modalità di seguito riportate, l'intero prezzo proposto al quale potrà detrarre quanto già depositato a titolo di acconto sul prezzo di contratto.

- Singolo assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Novello;



- Versamento presso la tesoreria del Comune di Novello, causale “BANDO N. 1 – ASTA PUBBLICA DEL GIORNO 03/04/2024 – IMPORTO DI AGGIUDICAZIONE”;

Nel caso in cui l’aggiudicatario non provveda al suddetto versamento, o nel caso in cui l’aggiudicatario si rifiuti di stipulare l’atto nel termine determinato dall’Amministrazione, si procederà, con apposita Determinazione, da notificare all’interessato, alla revoca dell’aggiudicazione e all’incameramento del deposito cauzionale presentato a garanzia dell’offerta, ferma restando ogni eventuale altra azione di risarcimento danni da parte del Comune di Novello. In tal caso, l’Ente avrà facoltà di procedere a nuovo pubblico incanto con spese a totale carico dell’aggiudicatario stesso.

Le parti contraenti eleggeranno domicilio presso il Comune di Novello.

## **11. PUBBLICITÀ E INFORMAZIONI**

La gara è pubblica e chiunque partecipi, o suo delegato, può presenziare allo svolgimento delle operazioni.

Il presente Bando è pubblicato, ai sensi del Regolamento dell’Ente, sull’Albo Pretorio del Comune di Novello e sul sito web del Comune di Novello.

Informazioni e copia del presente Bando possono essere richieste, nei giorni e in orario di ufficio, all’Ufficio Tecnico del Comune di Novello (tel: 0173/731147, int. 3, indirizzo e-mail: [ufficiotecnico@comune.novello.cn.it](mailto:ufficiotecnico@comune.novello.cn.it)), o reperiti sul sito informatico del Comune di Novello (<http://www.comune.novello.cn.it/>).

Per effettuare sopralluoghi si prega di contattare i numeri di telefono sopra indicati per concordare un appuntamento.

Il Responsabile del Procedimento è l’Ing. Antonio Verrone.

Novello, li, 13/03/2024

Il Responsabile del Servizio  
Passone Roberto  
(firmato digitalmente)

Ai sensi del Decreto Legislativo 30/06/2003 n. 196 e del Regolamento Europeo n. 679/2016, il trattamento dei dati personali avviene per l’espletamento dei soli adempimenti connessi alla procedura di cui al presente bando e nella piena tutela dei diritti e della riservatezza delle persone.