



Comune di Cavalese - Provincia di Trento

Segreteria generale

Via F.lli Bronzetti, 2 - 38033 Cavalese
Tel. 0462/237517 Fax 0462/237550
e-mail: info@comunecavalese.it



Prot. n. 18286

Cavalese, 4 dicembre 2024

OGGETTO: AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER L'ACQUISTO IN UNICO LOTTO DELLE PP.FF. 3665/12, 3615/12, 3663, 3615/13, 3615/14, 3665/9, 3665/11, TUTTE IN C.C. CAVALESE. IMPORTO A BASE D'ASTA COMPLESSIVAMENTE CONSIDERATO PARI A EURO 433.037,22.

1. OGGETTO E FINALITA' DELL'ASTA

Il Comune di Cavalese, sulla base del presente avviso d'asta e in esecuzione della determinazione del Responsabile del Servizio Affari generali n. 587 di data 4 dicembre 2024 intende indire la procedura di gara dell'asta pubblica, ai sensi degli artt. 18 e 19 della L.P. n. 23/1990 e dell'articolo 10 del D.P.G.P. n. 10-40'/Leg del 1991 finalizzata all'acquisto in un unico lotto delle aree siti in loc. Dossi rappresentate da un unico lotto costituito da:

- ✓ p.f. 3665/12 di 367 mq.;
- ✓ p.f. 3615/12 di 294 mq.;
- ✓ p.f. 3663 di 317 mq.;
- ✓ p.f. 3615/13 di 753 mq.;
- ✓ p.f. 3615/14 di 577 mq.;
- ✓ p.f. 3665/9 di 1149 mq.;
- ✓ p.f. 3665/11 di 187 mq..

Nel D.U.P. 2024 – 2026 l'amministrazione comunale ha previsto la vendita delle aree in oggetto.

2. DESCRIZIONE DELLE AREE OGGETTO DELL'ASTA

Ubicazione immobile: Gli immobili in argomento sono dei terreni posti nella zona campo sportivo "Dossi", situati attorno alla centrale del teleriscaldamento della società Bioenergia Fiemme spa; l'area è ubicata a poca distanza dall'abitato di Cavalese in via Pillocco 4, in un ampio spazio a destinazione mista (sportiva, agricola e produttiva) che si affaccia sul fondovalle, con buona esposizione a sud-est.

Dati del libro Fondiario: Dall'ufficio del Libro fondiario di Cavalese emerge quanto segue:

- la p.f. 3665/7 C.C. Cavalese (neo p.f. 3665/12) risulta inserita nella Partita Tavolate n. 268 II C.C. 86 Cavalese di proprietà del Comune di Cavalese PIVA 00270680226 per una quota pari a 1/1 (foglio B); il foglio C evidenzia l'intavolazione di un diritto di servitù di poter costruire a distanza inferiore a quella legale prevista nel regolamento fino al 18/06/2038, ai sensi di cui al documento sub GN 2859/5/2008 e nell'estensione di cui alla planimetria dd 15.03.2010 sub. GN 1561/2010, a carico della p.f. 3665/7 e a favore di parte della p.ed. 2002; il GN 1561/18 del 03/06/2010 ribadisce l'intavolazione di un diritto di servitù di poter costruire a distanza inferiore da quella legale prevista nel regolamento con termina finale al 18/06/2038, ai sensi dell'art. 6 del documento e nella zona di cui alla planimetria dd 15.03.2010, a carico della p.f. 3665/7 e a favore di parte della p.ed. 2002;
- la p.f. 3615/2 C.C. Cavalese (per le neo p.f. 3615/12, p.f. 3615/13 e p.f. 3615/14) risulta inserita nella Partita Tavolate n. 2782 II C.C. 86 Cavalese di proprietà del Comune di Cavalese con sede a Cavalese PIVA 00270680226 per una quota pari a 1/1 (foglio B); la stessa è assoggettata alla legge 16.06.1927, n.1766 con natura di terre di uso civico nella sua originaria superficie e configurazione. Inoltre, il foglio

C evidenza l'intavolazione di un diritto di servitù a tollerare la fognatura come da planimetria allegata al decreto di esproprio dd 10/02/1984 (GN 584/43);

- la p.f. 3663 C.C. Cavalese risulta inserita nella Partita Tavolate n. 2782 II C.C. 86 Cavalese di proprietà del Comune di Cavalese con sede a Cavalese PIVA 00270680226 per una quota pari a 1/1 (foglio B); la stessa non presenta iscrizioni nel foglio C;

- la p.f. p.f. 3665/9 C.C. Cavalese risulta inserita nella Partita Tavolate n. 268 II C.C. 86 Cavalese di proprietà del Comune di Cavalese con sede a Cavalese PIVA 00270680226 per una quota pari a 1/1 (foglio B); la stessa presenta un diritto di servitù fino al 30/12/2041 -a carico della p.f. 3665/9 ed a favore di parte della p.ed. 2002- di poter costruire a distanza inferiore a quella prevista dai regolamenti edilizi ai sensi e nell'estensione della planimetria allegata al documento (atto dd 30/12/2011). Fino al 30/12/2041 -a carico della p.f. 3665/9 ed a favore di parte della p.ed. 2002- vi è un diritto di servitù di sporto con una tettoia come da planimetria allegata al documento (atto dd 30/12/2011). Fino al 27/10/2045 -a carico di parte della p.f. 3665/9 ed a favore di parte della p.ed. 2002- vi è inoltre un diritto di poter costruire a distanza inferiore a quella legale e a quella prevista dal regolamento edilizio, nella zona di cui alla planimetria allegata al documento (atto dd 27/10/2015);

- la p.f. 3665/11 C.C. Cavalese risulta inserita nella Partita Tavolate n. 268 II C.C. 86 Cavalese di proprietà del Comune di Cavalese PIVA 00270680226 per una quota pari a 1/1 (foglio B); il foglio A/2 evidenzia la presenza nel sopra suolo della p.f. 3665/11 della p.ed. 2151 C.C. Cavalese la quale (Partita Tavolare 3758 II) risulta di proprietà della Bio Energia Fiemme SpA con sede a Cavalese per una quota pari a 1/1. Il foglio C della p.f. 3665/11 evidenzia l'intavolazione di un diritto di superficie a tempo determinato fino al 27/10/2045 a carico di mq 174 della p.f. 3665/9 consistente nel diritto di costruire e mantenere al sdi sopra del suolo parte di un manufatto ad uso deposito, nella zona evidenziata nella planimetria allegata al documento a carico della p.f. 3665/11 ed a favore di Bio Energia Fiemme SpA proprietario pro-tempore della p.ed. 2151 CC Cavalese.

Dati catastali: Lo stato attuale emergente dall'Ufficio del Catasto Fondiario di Cavalese è il seguente:

- La p.f. 3665/12 C.C. Cavalese ha una superficie complessiva di 367 mq, coltura a pascolo, classe 3, reddito dominicale Euro 0,17, reddito agrario Euro 0,08;

- la p.f. 3615/12 C.C. Cavalese ha una superficie complessiva di 294 mq, coltura a pascolo, classe 3, reddito dominicale Euro 0,14, reddito agrario Euro 0,06;

- la p.f. 3663 C.C. Cavalese ha una superficie complessiva di 317 mq, coltura a prato, classe 3, reddito dominicale Euro 0,82, reddito agrario Euro 0,65;

- la p.f. 3615/13 C.C. Cavalese ha una superficie complessiva di 753 mq, coltura a pascolo, classe 3, reddito dominicale Euro 0,35, reddito agrario Euro 0,16;

- la p.f. 3615/14 C.C. Cavalese ha una superficie complessiva di 577 mq, coltura a pascolo, classe 3, reddito dominicale Euro 0,27, reddito agrario Euro 0,12.

- la p.f. 3665/9 C.C. Cavalese ha una superficie complessiva di 1149 mq, coltura a pascolo, classe 3, reddito dominicale Euro 0,53, reddito agrario Euro 0,24;

- la p.f. 3665/11 C.C. Cavalese ha una superficie complessiva di 187 mq, coltura a pascolo, classe 3, reddito dominicale Euro 0,09, reddito agrario Euro 0,04;

Situazione urbanistica:

P.R.G. VIGENTE:

pp.ff. 3665/12 3663 3615/13 3665/9 3665/11 3615/14	Tavola 1 e 2 "Uso del Suolo e Procedure": ricadono in "Aree per la sosta e servizi vari – Area per infrastruttura tecnologica", art. 2.4 delle Norme Tecniche di Attuazione. Tavola 1 "Spazi Aperti – Tutele e Aree di Rispetto", ricadono in "Area di tutela Ambientale" art. 5.4 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per quanto riguarda la "Carta di sintesi della pericolosità" ricadono in zona con grado di penalità "P1 – trascurabile o assente" art. 18 delle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico provinciale.
p.f. 3615/12	Tavola 1 e 2 "Uso del Suolo e Procedure": ricade per circa l'85% in "Aree per la sosta e servizi vari – Area per infrastruttura tecnologica", art. 2.4 delle Norme

	Tecniche di Attuazione e per circa il 15% in “Area per attività agro-silvo-pastorali – Area bosco”, art. 2.6 delle Norme Tecniche di Attuazione. Tavola 1 “Spazi Aperti – Tutele e Aree di Rispetto”, ricade in “Area di tutela Ambientale” art. 5.4 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per quanto riguarda la “Carta di sintesi della pericolosità” ricade in zona con grado di penalità “P1 – trascurabile o assente” art. 18 delle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico provinciale.
--	--

P.R.G. ADOTTATO:

pp. ff. 3665/12 3663 3615/13 3665/9 3665/11	Tavola “Sistema Insediativo, Produttivo e Infrastrutturale”: ricadono in “Aree per infrastrutture e servizi – area per infrastruttura tecnologica e per impianto di telecomunicazione”, art. 2.4bis delle Norme Tecniche di Attuazione. Tavola “Sistema Ambientale”: ricadono in “Area di tutela Ambientale” art. 5.4 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per quanto riguarda la “Carta di sintesi della pericolosità” ricadono in zona con grado di penalità “P1 – trascurabile o assente” art. 18 delle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico provinciale.
p.f. 3615/12	Tavola “Sistema Insediativo, Produttivo e Infrastrutturale”: ricade per circa l’80% in “Aree per infrastrutture e servizi – area per infrastruttura tecnologica e per impianto di telecomunicazione”, art. 2.4bis delle Norme Tecniche di Attuazione e per circa il 20% in “Aree per attività agro-silvo-pastorali – Area bosco”, art. 2.6 delle Norme Tecniche di Attuazione. Tavola “Sistema Ambientale”: ricade in “Area di tutela Ambientale” art. 5.4 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per quanto riguarda la “Carta di sintesi della pericolosità” ricade in zona con grado di penalità “P1 – trascurabile o assente” art. 18 delle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico provinciale.
p.f. 3615/14	Tavola “Sistema Insediativo, Produttivo e Infrastrutturale”: ricade per circa il 72%% in “Aree per infrastrutture e servizi – area per infrastruttura tecnologica e per impianto di telecomunicazione”, art. 2.4bis delle Norme Tecniche di Attuazione, per circa il 20% in “Aree per attività agro-silvo-pastorali – Area bosco”, art. 2.6 delle Norme Tecniche di Attuazione e per circa l’8% in “Aree per attività agro-silvo-pastorali – Area a elevata integrità”, art. 2.7 delle Norme Tecniche di Attuazione. Tavola “Sistema Ambientale”: ricade in “Area di tutela Ambientale” art. 5.4 delle Norme Tecniche di Attuazione. Per quanto riguarda la “Carta di sintesi della pericolosità” ricade in zona con grado di penalità “P1 – trascurabile o assente” art. 18 delle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico provinciale.

Per una completa informazione si consiglia di prendere visione del certificato di destinazione urbanistica (allegato 1 a) e il tipo di frazionamento a firma del geom. Carpella Alberto (allegato 1b) della perizia di stima firmata dall’ing. Giovanni Casari, asseverata dal Giudice di Pace di Cavalese in data 7 novembre 2024 (Allegato 2),

Sulla base di detta perizia di stima, i valori attribuiti alle singole aree sono i seguenti:

- ✓ un valore di Euro 48.688,97 (diconsi Euro quarantottomilaseicentottantotto/97) alla p.f. 3665/12 C.C. Cavalese posta nella zona campo sportivo “Dossi”, nei pressi della centrale del teleriscaldamento in via Pillocco, 4 a Cavalese (TN) di proprietà del Comune di Cavalese;
- ✓ un valore di Euro 35.289,56 (diconsi Euro trentacinquemiladuecentottantanove /56) alla p.f. 3615/12 C.C. Cavalese posta nella zona campo sportivo “Dossi”, nei pressi della centrale del teleriscaldamento in

via Pillocco, 4 a Cavalese (TN) di proprietà del Comune di Cavalese;

✓ un valore di Euro 42.161,00 (diconsi Euro quarantaduemilacentosessatuno/00) alla p.f. 3663 C.C. Cavalese posta nella zona campo sportivo "Dossi", nei pressi della centrale del teleriscaldamento in via Pillocco, 4 a Cavalese (TN) di proprietà del Comune di Cavalese;

✓ un valore di Euro 95.141,55 (diconsi Euro novantacinquemilacentotrentatuno/55) alla p.f. 3615/13 C.C. Cavalese posta nella zona campo sportivo "Dossi", nei pressi della centrale del teleriscaldamento in via Pillocco, 4 a Cavalese (TN) di proprietà del Comune di Cavalese;

✓ un valore di Euro 41.440,14 (diconsi Euro quarantunomilaquattrocentoquaranta/14) alla p.f. 3615/14 C.C. Cavalese posta nella zona campo sportivo "Dossi", nei pressi della centrale del teleriscaldamento in via Pillocco, 4 a Cavalese (TN) di proprietà del Comune di Cavalese;

✓ un valore di Euro 160.056,71 (diconsi Euro centosessantamilaquattrocentoquarantasei/71) alla p.f. 3665/9 C.C. Cavalese posta nella zona campo sportivo "Dossi", nei pressi della centrale del teleriscaldamento in via Pillocco, 4 a Cavalese (TN) di proprietà del Comune di Cavalese;

✓ un valore di Euro 10.259,29 (diconsi Euro diecimiladuecentocinquantanove/29) alla p.f. 3665/11 C.C. Cavalese posta nella zona campo sportivo "Dossi", nei pressi della centrale del teleriscaldamento in via Pillocco, 4 a Cavalese (TN) di proprietà del Comune di Cavalese;

con un valore complessivo delle aree pari ad Euro 433.037,21 (diconsi Euro quattrocentotrentatremilatre

L'aggiudicazione è pronunciata a favore del concorrente che ha presentato l'offerta, scritta e segreta, più vantaggiosa per il Comune con riguardo al criterio del MASSIMO RIALZO SUL PREZZO COMPLESSIVAMENTE OFFERTO DELL'INTERO LOTTO, previa indicazione da parte dell'offerente del valore offerto in aumento anche per le singole aree rispetto al rispettivo prezzo a base d'asta secondo quanto previsto dalla L.P. 19 luglio 1990, n. 23 nonché dal Regolamento di attuazione approvato con D.P.G.P. 22 maggio 1991, n. 10-40/Leg., art. 10 e 17.

Ai fini della partecipazione all'asta deve essere effettuato il versamento della cauzione provvisoria nella misura pari al 10% dell'importo a base di gara, ovverosia pari a euro 43.303,72 nelle modalità di cui al successivo paragrafo 3.

Non è ammessa la partecipazione all'asta per singole aree ma esclusivamente per l'intero lotto.

3. CAUZIONE PROVVISORIA

DOCUMENTAZIONE IN ORIGINALE comprovante la costituzione della cauzione provvisoria per un **ammontare di € 43.303,72** pari al 10% dell'importo posto a base di gara, a garanzia della stipula del contratto in caso di aggiudicazione, con scadenza non inferiore a 180 giorni rispetto alla data della gara.

In caso di mancanza della cauzione, l'offerta sarà esclusa.

La cauzione potrà essere costituita:

- con assegno/i circolare/i non trasferibile/i intestato/i al Comune di Cavalese;
- con polizza fidejussoria o fidejussione bancaria, da allegarsi alla domanda;
- con accredito sul conto di tesoreria presso la BANCA INTESA SAN PAOLO SPA di Trento, codice IBAN IT 83 M 03069 01856 100000301075, intestato al Comune di Cavalese ed avente come causale "Acquisto aree in loc. Dossi".

La polizza fidejussoria e la fideiussione bancaria devono essere redatte secondo le indicazioni di seguito riportate:

1. sottoscrizione del Legale rappresentante del soggetto fideiussore (Istituto di credito, Impresa di assicurazione o intermediari finanziari con le caratteristiche di seguito elencate) da presentare in una delle seguenti modalità:

a) autentica notarile della sottoscrizione, con la specifica indicazione dell'esistenza in capo a chi sottoscrive del potere di impegnare il soggetto fideiussore, apposto in calce alla fideiussione bancaria o alla polizza fidejussoria;

ovvero

b) presentazione di dichiarazione sostitutiva di certificazione resa ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445 e s.m., in carta semplice senza autentica di firma, con la quale il sottoscrittore dichiara la carica ricoperta nonché il possesso dei poteri di impegnare validamente il soggetto fideiussore.

La mancata formalizzazione della sottoscrizione secondo le modalità sopra indicate è

regolarizzabile, entro il termine perentorio fissato dall'amministrazione comunale, a pena di esclusione dalla gara.

Sono accettate garanzie fideiussorie prestate esclusivamente dai seguenti soggetti:

- a) soggetti autorizzati all'esercizio dell'attività bancaria ai sensi del Titolo II del Decreto Legislativo 01.09.1993, n. 385 e s.m.;
- b) Imprese di assicurazione autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni dall'Istituto per la Vigilanza delle Assicurazioni Private e di interesse collettivo (ISVAP) ed iscritte nel relativo elenco pubblicato periodicamente sulla Gazzetta Ufficiale;
- c) intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del Decreto Legislativo 01.09.1993, n. 385 e s.m., che svolgono in via esclusiva o prevalente l'attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione economica.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di effettuare controlli presso le banche, le compagnie di assicurazioni e gli intermediari finanziari al fine di accertare l'effettivo rilascio della garanzia fideiussoria, nonché la legittimazione del sottoscrittore ad impegnare validamente la banca, la compagnia di assicurazioni o l'intermediario finanziario.

La cauzione deve:

- essere in regola con l'imposta di bollo;
- contenere l'assunzione dell'obbligo del fidejussore al puntuale soddisfacimento delle ragioni di credito del Comune di Cavalese nascenti dalla presentazione dell'offerta da parte dell'offerente in caso di revoca e/o recesso della stessa offerta ovvero in caso di rifiuto e/o rinuncia da parte dell'offerente a sottoscrivere il rogito di acquisto nei termini indicati in caso di accettazione della proposta di acquisto contenuta nell'offerta, ovvero per qualsivoglia inadempimento delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara per l'acquisto mediante asta pubblica delle aree in loc. Dossi e/o nascenti dall'aggiudicazione; in particolare la cauzione deve riportare l'obbligo irrevocabile del fidejussore a versare al Comune di Cavalese quell'importo che lo stesso sarà ad indicare come dovuto, anche a titolo di risarcimento, entro il massimale globale di €43.303,72 = corrispondente al 10% del prezzo a base d'asta di €433.037,22 = , a prima e semplice richiesta dello stesso Comune di Cavalese, entro il termine di 7 (sette) giorni dal ricevimento della richiesta, senza ulteriore avviso, senza bisogno di prova se non di quella costituita dalla dichiarazione comportante la richiesta di pagamento del prezzo di aggiudicazione, senza limitazioni o condizioni di alcun tipo e senza possibilità di eccezione alcuna da parte della Banca o dell'istituto assicurativo, anche se determinata da opposizioni giudiziali e/o stragiudiziali, da chiunque ed a qualsiasi titolo attivate, e nonostante qualsiasi eccezione e/o opposizione da parte dell'Offerente o suoi aventi causa, nonché indipendentemente dall'efficacia e validità degli obblighi e degli impegni dell'Offerente;
- validità della fideiussione bancaria o della polizza fidejussoria per almeno 180 giorni dalla data di scadenza del termine per la presentazione dell'offerta;
- contenere formale rinuncia alla preventiva escussione, di cui all'articolo 1944 del codice civile, del partecipante all'asta e debitore principale e deve, pertanto, essere escutibile a prima e semplice richiesta del Comune a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento;
- contenere espressa indicazione in merito all'inopponibilità in nessun caso al Comune del mancato pagamento da parte del debitore principale dei premi o del corrispettivo per la fideiussione.

Saranno inopponibili al Comune eventuali clausole attraverso le quali vengano posti oneri di qualsiasi tipo a carico del Comune. In caso di mancata o incompleta presentazione della cauzione o mancanza di uno degli elementi richiesti per la costituzione della medesima sarà disposta l'esclusione dall'asta.

La garanzia deve avere efficacia fino alla stipulazione del contratto e versamento dell'intero prezzo dopo l'aggiudicazione; la stazione appaltante rispetto ai non aggiudicatari provvederà allo svincolo della garanzia tempestivamente dopo il termine di sua efficacia.

4. VISIONE DEL BENE

È possibile effettuare un sopralluogo dell'area complessivamente oggetto di vendita alla presenza del personale comunale, previo appuntamento da richiedere al geom. Mich Emanuele presso il Servizio Tecnico comunale al n. 046237555 mail: info@comunecavalese.it o in caso di assenza dal geom. Stefano Sandri (0462 237553).

5. CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Il bene, oggetto di acquisto è costituito da più aree **che vengono cedute in un unico lotto**, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, liberi da persone ecose e da vincoli pregiudiziali.

Il Comune non risponde dello stato delle aree, oggetto di acquisto.

Il Comune di Cavalese non si assume responsabilità alcuna circa l'esattezza delle misure, delle quantità e di altri dati tecnici contenuti nella documentazione complementare, rispetto alla situazione reale. L'offerente non potrà, quindi, eccepire e/o vantare alcunché nei confronti del Comune qualora dovessero emergere differenze tra i dati tecnici e di qualità rispetto alla situazione reale.

Il Comune è esonerato da ogni garanzia derivante anche dall'articolo 1490 del Codice civile oltre che dalla responsabilità dell'uso futuro che ne farà l'aggiudicatario. Anche in questo caso, per una completa informazione, si consiglia di prendere visione della a firma dell'ing. Giovanni Casari, asseverata dal Giudice di Pace di Cavalese in data 7 novembre 2024.

Tutto quanto sopra esposto, si precisa che a tutti gli effetti di legge, ed in particolare in ordine alla garanzia per evizione ed alla prelazione, l'acquisto è a rischio e pericolo del compratore, rimanendo esonerata la Società da ogni e qualsivoglia responsabilità in merito alle possibili azioni di riscatto/rivendica, onerandosi l'offerente di accertarsi circa lo status giuridico del bene.

L'offerente è tenuto pertanto ad accettare espressamente, ai sensi dell'art. 1341 del Codice civile, che la cessione da parte del Comune dell'immobile oggetto della presente asta avviene con la clausola del "Visto e piaciuto".

Sarà a carico dell'acquirente qualsiasi onere legato al possesso e all'utilizzo dei suddetti in base alle norme vigenti.

Le aree non sono soggette a tutela dal punto di vista storico artistico sulla base delle disposizioni del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 alla Soprintendenza per i Beni Culturali

L'acquirente sarà chiamato inoltre al rimborso delle spese sostenute dal Comune di Cavalese relative a:

- a) Certificato di destinazione urbanistica per un costo di Euro 22,00;
- b) le spese per la redazione della perizia di stima asseverata quantificate in euro 4.440,80 a cui vanno aggiunte euro 48 di spese relative all'asseverazione;
- c) le spese di rogito, l'imposta di registro ed ogni altra spesa inerente e conseguente al contratto di compravendita;
- d) le spese per la pubblicazione del bando, di cui agli artt. 18 e 19 della L.P. n. 23/1990; per estratto su un quotidiano locale pari a euro 339,16 (IVA 22% compresa);
- e) le spese relative al frazionamento redatto dal geom. Carrella Alberto pari a Euro 1.921,50.

6. DISCIPLINA DELL'ASTA

Nel giorno stabilito si terrà l'esperimento di gara, in seduta non pubblica, nella sede comunale in via San Sebastiano n. 7, mediante asta pubblica con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al prezzo a base d'asta delle singole aree.

L'AGGIUDICAZIONE È PRONUNCIATA A FAVORE DEL CONCORRENTE CHE HA PRESENTATO L'OFFERTA PIÙ VANTAGGIOSA PER IL COMUNE RAPPRESENTATA DAL VALORE COMPLESSIVAMENTE CONSIDERATO E OFFERTO.

NON VERRANNO PRESE IN CONSIDERAZIONI OFFERTE IN RIBASSO O DI PARI IMPORTO RISPETTO AL PREZZO DELLE SINGOLE AREE POSTE A BASE D'ASTA.

L'offerta è inoltre esclusa se condizionata o generica, e non è consentita la presentazione di più offerte da parte del medesimo soggetto. Oltre il termine previsto per la presentazione delle offerte non sarà ritenuta valida altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente.

Per l'aggiudicatario l'offerta si considera vincolante ed irrevocabile dalla sua presentazione fino al provvedimento di aggiudicazione definitivo, mentre non vincola il Comune.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Fatte salve le cause di esclusione dall'asta espressamente previste dall'avviso d'asta e dalle leggi in materia, il Presidente di gara può comunque disporre l'esclusione del concorrente dall'asta medesima a causa di mancanza, irregolarità, incompletezza della documentazione richiesta oppure inosservanza delle modalità prescritte per la presentazione della documentazione qualora determinino incertezza assoluta sul contenuto o sulla provenienza dell'offerta stessa, per difetto di sottoscrizione o di altri elementi essenziali, ovvero in caso di non integrità dei plichi contenenti l'offerta economica e la domanda di partecipazione o oltre irregolarità relative alla chiusura dei plichi tali da far ritenere, secondo le circostanze concrete, che sia stato violato il principio di segretezza delle offerte.

La documentazione irregolare eventualmente presentata, con riferimento alla quale non sia comminata l'esclusione dall'asta, deve essere regolarizzata a seguito di semplice richiesta del Comune entro i termini eventualmente indicati.

L'offerta si considera vincolante ed irrevocabile dalla sua presentazione fino al 180 giorno successivo all'aggiudicazione mentre non vincola il Comune.

L'aggiudicazione non tiene luogo dal contratto di compravendita e pertanto la costituzione del rapporto contrattuale è comunque rinviata alla stipulazione del contratto stesso.

Inoltre, sono a carico del concessionario tutte le spese di gestione tramite l'intestazione diretta di utenze le utenze eventualmente attive.

7. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALL'ASTA

Sono ammessi a partecipare all'asta pubblica le persone fisiche a condizione che non abbiano riportato condanna con sentenza passata in giudicato, né condanna in esito a sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione e dichiarino il possesso dei requisiti di cui agli allegati 3 – 4 – 5 al presente avviso d'asta a cui si rinvia.

Sono inoltre ammesse a **partecipare le imprese individuali, anche artigiane, le società commerciali, le società cooperative e i consorzi** a condizione di:

- essere iscritte al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A.;
- non essere in stato di fallimento, di liquidazione, di cessazione di società, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente secondo la vigente legislazione;
- non avere in corso una procedura di cui alla lettera precedente;
- non avere riportato condanna con sentenza passata in giudicato, né condanna in esito a sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;

e dichiarino il possesso dei requisiti di cui all'allegato 4 e 5 al presente avviso d'asta a cui si rinvia. Sono esclusi dalla possibilità di presentare offerta i raggruppamenti temporanei fra i soggetti sopra indicati.

Sono pure esclusi dalla possibilità di partecipare alla gara gli Amministratori, e i dipendenti del Comune di Cavalese ugualmente non possono partecipare alla gara i parenti in linea retta e collaterale fino al secondo grado, il coniuge e il convivente more uxorio dei soggetti sopra elencati. Secondo quanto disposto dall'art. 1471 del Codice civile, **non possono essere compratori** nemmeno all'asta pubblica né direttamente né per interposta persona (nei primi due casi l'acquisto è nullo, negli altri è annullabile):

- 1) gli amministratori dei beni dello Stato, dei comuni, delle province o degli altri enti pubblici, rispetto ai beni affidati alla loro cura;
- 2) gli ufficiali pubblici, rispetto ai beni che sono venduti per loro ministero;
- 3) coloro che per legge o per atto della pubblica autorità amministrano beni altrui, rispetto ai beni medesimi;
- 4) i mandatari, rispetto ai beni che sono stati incaricati di vendere, salvo il disposto dell'articolo 1395.

I consiglieri comunali, per costante interpretazione ed in applicazione dell'art. 77 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, sono da includere tra gli amministratori locali, e pertanto non possono essere compratori di beni affidati alla loro cura.

Per gli acquisti in proprietà, sia la domanda di partecipazione all'asta sia l'offerta economica

dovranno essere sottoscritte da tutti gli offerenti, specificando per ciascuno di essi, la quota della realtà in nuda proprietà da acquistare,

Il mancato rispetto delle modalità descritte al presente punto comporta l'obbligo di regolarizzazione entro un termine fissato dall'Amministrazione: la mancata regolarizzazione comporta l'esclusione dalle future fasi della gara.

Le dichiarazioni saranno successivamente verificate dall'Amministrazione.

Si richiamano le conseguenze penali in caso di false dichiarazioni.

Per i concorrenti coniugati sia la domanda di partecipazione all'asta, che l'offerta economica dovranno essere sottoscritte come segue:

- dal solo concorrente se il regime patrimoniale prescelto è quello della separazione dei beni;
- da entrambi i coniugi se il regime patrimoniale è costituito dalla comunione dei beni e l'immobile è acquistato in comunione legale;
- da entrambi i coniugi se il regime patrimoniale è quello della comunione dei beni, ma l'acquisto viene effettuato come bene personale di uno solo degli stessi, ai sensi dell'art. 179 Codice Civile, e in tal caso il concorrente dovrà indicare dopo le sottoscrizioni *"Acquisto effettuato ai sensi dell'art. 179 C.C. dal signor _____"*.

8. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA.

Per partecipare all'asta ciascun concorrente deve far pervenire al Comune di Cavalese la propria offerta mediante un plico cartaceo chiuso, debitamente sigillato (si consiglia di apporre sui lembi di chiusura un nastro adesivo) e controfirmato sui lembi stessi dall'offerente o dal legale rappresentante (se trattasi di persona giuridica), entro e non oltre:

ore 12,00 del 9 gennaio 2025

Sull'esterno del plico deve essere riportato il nominativo o la ragione sociale dell'offerente (con il relativo indirizzo), e la seguente dicitura: ***"OFFERTA PER L'ASTA PUBBLICA PER L'ACQUISTO DELLE AREE COMUNALI IN LOC. DOSSI"***, di proprietà del Comune di Cavalese.

IL PLICO DEVE ESSERE SPEDITO IN UNO DEI SEGUENTI MODI (FACENDO FEDE LA DATA E ORA DI ARRIVO ALL'UFFICIO PROTOCOLLO DEL COMUNE DI CAVALESE):

- a) **mediante raccomandata del servizio postale statale;**
- b) **mediante plico inoltrato da corrieri specializzati**, con valore analogo alla raccomandata (tassativamente negli orari di apertura al pubblico reperibili sul sito internet del Comune di Cavalese all'ufficio protocollo del Comune di Cavalese, il quale ne rilascia apposita ricevuta con attestazione della data e ora di ricevimento (orario di apertura al pubblico dell'Ufficio protocollo dallunedì al venerdì dalle ore 8,30 alle ore 12,00);
- c) **mediante consegna diretta** (tassativamente negli orari di apertura al pubblico il quale ne rilascia apposita ricevuta con attestazione della data e ora di ricevimento); in tal caso il soggetto che consegna il plico è tenuto a produrre fotocopia di un documento di identità.

Il recapito del plico è ad esclusivo rischio del mittente;

NON SARANNO AMMESSI ALL'ASTA I SOGGETTI IL CUI PLICO PERVERRÀ ALL'UFFICIO PROTOCOLLO COMUNALE DOPO LA SCADENZA DEL TERMINE FISSATO SOPRA INDICATO PER LA RICEZIONE DEL PLICO STESSO, E QUESTO ANCHE QUALORA IL SUO MANCATO O TARDIVO INOLTRO SIA DOVUTO A CAUSA DI FORZA MAGGIORE, CASO FORTUITO O FATTO IMPUTABILE A TERZI.

Il plico dovrà contenere, A PENA DI ESCLUSIONE, la seguente documentazione (per gli acquisti in comproprietà sia la Domanda di partecipazione all'asta che il Modulo offerta economica dovranno essere sottoscritti da tutti gli offerenti) da inserire nel plico:

1. domanda di partecipazione all'asta dovrà essere allegata la fotocopia di un documento d'identità in corso di validità del sottoscrittore/i a pena di esclusione.

- eventuale procura;
- deposito cauzionale nelle modalità di cui al paragrafo 3;

2. dichiarazione attestante l'insussistenza nei confronti del proponente di una delle cause di esclusione di cui all'allegato 3 per le persone fisiche e allegati 4 e 5 per le persone giuridiche, enti etc.. È preferibile l'utilizzo dei modelli allegati (Allegati 3, 4 e 5).

3. LA BUSTA CHIUSA CONTENENTE l'offerta economica su carta resa legale, predisposta utilizzando il modello allegato (Allegato 6 o 7) indicando all'esterno della busta stessa la dicitura "Offerta economica inerente all'asta pubblica per l'acquisto unico lotto delle pp. ff. 3665/12, 3615/12, 3663, 3615/13, 3615/14, 3665/9, 3665/11 C.C. Cavalese".

Si avverte che non si darà corso all'apertura dell'offerta che non pervenga entro le ore e il giorno sopra indicato.

9. SVOLGIMENTO DELL'ASTA PUBBLICA

Scaduto il termine per la presentazione delle offerte, **in seduta pubblica**, presso:

**COMUNE DI CAVALESE VIA S. SEBASTIANO N. 7
IL GIORNO 11 GENNAIO 2025 ore 10,30**

il Presidente di gara, con l'assistenza dell'ufficiale rogante e di due testimoni, provvede:

- a constatare la regolarità della pubblicazione del bando d'asta;
- alla verifica della chiusura e non manomissione dei plichi cartacei chiusi;
- alla verifica del rispetto del termine ultimo di presentazione dell'offerta secondo quanto previsto al paragrafo 8;
- all'apertura dei plichi pervenuti;
- alla verifica della regolarità e completezza della documentazione contenuta nel plico cartaceo chiuso;
- alla verifica della chiusura e non manomissione delle buste chiuse contenenti l'offerta economica;
- all'eventuale esclusione del concorrente ai sensi dei precedenti paragrafi 7 e 8;
- alla verifica della regolarità e completezza della documentazione dell'offerta economica contenuta nella busta chiusa di cui al paragrafo 8;
- all'eventuale esclusione del concorrente ai sensi dei precedenti paragrafi 7 e 8;
- a dare lettura del prezzo offerto;
- alla formulazione della graduatoria delle offerte economiche valide;
- all'aggiudicazione (provvisoria) in favore del soggetto che ha presentato la migliore offerta economica.

Qualora l'offerta suscettibile di aggiudicazione sia presentata in identica misura da due o più concorrenti, il Presidente di gara procede, nella stessa seduta e se gli stessi sono tutti presenti, ad una gara fra loro, secondo modalità definite dal Presidente stesso nel rispetto dei principi di trasparenza e imparzialità, e l'asta viene aggiudicata al miglior offerente. Qualora, se presenti, gli stessi non vogliano migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a sorte dell'aggiudicatario. Ancora se i concorrenti che hanno presentato offerta di identica misura risultassero tutti o in parte assenti, il Presidente provvede a sospendere l'aggiudicazione e a convocare i concorrenti medesimi per altra data, al fine di verificare in quella sede la possibilità di migliorare l'offerta o, nel caso in cui i concorrenti non volessero procedere a migliorare l'offerta, all'estrazione a sorte dell'aggiudicatario. Le operazioni svolte sono documentate in apposito verbale sottoscritto dal Presidente di gara e dagli altri due funzionari che hanno assistito alle operazioni medesime. A conclusione delle operazioni di gara il verbale è tempestivamente comunicato a tutti i partecipanti all'asta.

Il Comune procede poi alla verifica delle dichiarazioni di cui al precedente punto relative al possesso dei requisiti di partecipazione alla gara rese dall'aggiudicatario. L'eventuale riscontro di non veridicità delle dichiarazioni inerenti ai requisiti di partecipazione è causa di decadenza dall'aggiudicazione, salve eventuali responsabilità penali a carico del dichiarante.

Il Comune si riserva la facoltà di procedere alla verifica di cui sopra anche nei confronti dei soggetti non aggiudicatari.

Il provvedimento di aggiudicazione verrà poi comunicato all'aggiudicatario.

Si precisa sin d'ora che il verbale di aggiudicazione è vincolante per l'aggiudicatario ma non impegna il venditore sino alla formale stipulazione del contratto di vendita, che sarà rogato in forma di atto pubblico da parte del Segretario generale con spese a carico dell'aggiudicatario.

Il verbale e il provvedimento di aggiudicazione non equivalgono al contratto di compravendita; pertanto, la costituzione del rapporto contrattuale è rinviata alla stipulazione del contratto medesimo.

10. PAGAMENTO E CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

Entro e non oltre 30 giorni naturali e consecutivi dalla data della comunicazione di aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario dovrà procedere a produrre eventuali documenti/certificati richiesti e al pagamento del valore del bene come offerto in un'unica soluzione e di ogni spesa contrattuale e avente natura di rimborso come indicate nel paragrafo 4, mediante Pago PA secondo le indicazioni che saranno fornite dal Servizio Programmazione e bilancio e dovrà indicare:

- ✓ nome e cognome ordinante;
- ✓ indirizzo;
- ✓ codice fiscale o partita I.V.A.;
- ✓ causale.

Scaduto tale termine, senza che l'aggiudicatario abbia provveduto al pagamento della somma o alla consegna degli eventuali documenti/certificati richiesti, previa diffida ad adempiere entro e non oltre 10 giorni dal ricevimento della stessa, l'aggiudicazione sarà revocata (con incameramento della cauzione) e si procederà nei confronti del concorrente che ha formulato la seconda offerta più alta. Il Comune si riserva di chiedere all'aggiudicatario dichiarato decaduto il risarcimento dei danni conseguenti all'inadempimento. Il contratto di compravendita sarà sottoscritto, nelle forme previste dalla legge, entro 30 giorni naturali e consecutivi dal pagamento del saldo del prezzo e dalla consegna degli eventuali documenti/certificati richiesti da parte dell'aggiudicatario (e sulla base dei medesimi).

Gli offerenti avranno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta decorso il suddetto termine di 180 (centottanta), purché il ritardo non sia totalmente o parzialmente imputabile allo stesso offerente.

Il contratto è stipulato in forma pubblico-amministrativa nel giorno fissato e comunicato dall'Amministrazione comunale.

Tutte le spese connesse al contratto di compravendita, quali diritti, bollo, imposte di registro, catastali ed ipotecarie, tasse e spese indicate nel paragrafo 4 (a titolo di rimborso) inerenti il trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario, escluse quelle eventuali per legge a carico del venditore.

Il deposito della somma necessaria a fronteggiare tali spese dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario entro i termini che gli saranno comunicati.

In caso di rinuncia da parte dell'aggiudicatario, l'Amministrazione potrà provvedere all'assegnazione al concorrente che segue in graduatoria, fermo restando l'incameramento della cauzione prestata e il risarcimento del danno.

Una volta stipulato il contratto di compravendita, e completate le conseguenti procedure tavolari e catastali, il bene verrà consegnato all'acquirente.

La stipulazione del contratto con il soggetto aggiudicatario è subordinata all'insussistenza a carico dei soggetti sottoindicati delle cause di divieto, di sospensione e di decadenza di cui all'articolo 67 del D.Lgs. 06.09.2011 n. 159 (norme antimafia): titolare, se trattasi di impresa individuale; società:

- tutti i soci, se trattasi di società in nome collettivo;
- tutti i soci accomandatari, se trattasi di società in accomandita semplice;
- legali rappresentanti, tutti i componenti l'organo di amministrazione;
- per ogni altro tipo di società e per i consorzi;
- nonché per tutti i casi: i procuratori che rappresentino l'Impresa nella procedura di incanto, in tutti i casi precedenti.

Prima della stipulazione del contratto l'Amministrazione comunale acquisirà le certificazioni o le comunicazioni antimafia di cui all'articolo 87 dello stesso D.lgs 06.09.2011 n. 159.

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.

11. ULTERIORI INFORMAZIONI

Ai sensi della L.P. 30 novembre 1992 n. 23 sul procedimento amministrativo e sul diritto di accesso ai documenti amministrativi, il responsabile del procedimento è il Segretario generale (0464237511).

Per ulteriori informazioni e chiarimenti il Responsabile dell'Ufficio Patrimonio immobiliare geom. Mich Emanuele (0462237511, 0462/237555 e-mail: info@comunecavalese.it).

Nessun rimborso, compenso, o risarcimento per qualsiasi causa sarà corrisposto per la compilazione dell'offerta.

Il presente avviso d'asta è pubblicato:

- all'albo pretorio on line del Comune di Cavalese;
- sul sito internet del Comune di Cavalese (amministrazione trasparente – bandi di gara e contratti e con l'avviso anche sulla homepage), e potrà essere ritirato in copia presso l'Ufficio protocollo del Comune di Cavalese;
- per estratto su un quotidiano a tiratura locale.

Tutte le controversie che insorgessero relativamente all'asta sono possibilmente definite in via bonaria con il Segretario comunale dott.ssa Raffaella Santuari, e in caso di mancato accordo sarà competente il Foro di Trento.

Il presente avviso d'asta viene pubblicato dal giorno 8 dicembre 2024 al giorno 9 gennaio 2025 all'albo pretorio telematico comunale, sul sito internet del Comune di Cavalese "News" e inviato al Consorzio dei Comuni Trentini per la diffusione sul rispettivo sito internet e per estratto sul quotidiano locale "il Trentino".

12. TUTELA DELLA PRIVACY

Il trattamento dei dati viene eseguito ai sensi del Regolamento europeo n. 679/2016 e del D.lgs n. 196/2003 (Codice privacy).

Si informa che, ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679 e dell'art. 13 del D.Lgs. 196/2003, i dati personali sono raccolti dal Servizio segreteria generale, personale e affari generali del Comune di Cavalese mediante supporto informatico o cartaceo, per lo svolgimento della gara d'appalto oggetto del presente Invito.

Il conferimento dei dati è obbligatorio per dar corso a tale attività, verranno trattati con riferimento al Procedimento e saranno oggetto di comunicazione e diffusione ai sensi di legge.

Titolare del trattamento è il Comune di Cavalese, e Responsabile della protezione dei dati è il Consorzio dei Comuni trentini, con sede a Trento (TN), in via Torre Verde 23 (e-mail: servizioRPD@comunitrentini.it, sito internet: www.comunitrentini.it).

I soggetti cui si riferiscono i dati personali possono esercitare il diritto di accesso, e gli altri diritti di cui agli artt. 15 e seguenti del Regolamento UE 2016/679 e dell'art. 7 e seguenti del D.Lgs. 196/2003, vale a dire nello specifico il diritto in qualunque momento di ottenere la conferma dell'esistenza o meno dei medesimi dati e di conoscerne il contenuto e l'origine, verificarne l'esattezza o chiederne l'integrazione o l'aggiornamento, oppure la rettificazione. Si ha inoltre il diritto di chiedere la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, nonché di opporsi in ogni caso, per motivi legittimi, al loro trattamento.

Le richieste, di cui al precedente paragrafo, devono essere presentate al Comune di Cavalese (tel.: 0462237511, pec: comune.cavalese@certificata.com).

Le richieste di cui agli artt. 15 e seguenti del Regolamento UE 2016/679 e all'art. 7 del Codice comma 1 e comma 2 possono essere formulate anche oralmente.



IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Raffaella Santuari

Documento amministrativo informatico, sottoscritto con
firma digitale, ai sensi degli art. 20 e 23- ter del D.Lgs. n.
82/2005 in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71
del CAD (duplicato nel sistema di conservazione del Comune)