

UNIONE MONTANA DEI COMUNI DELLA VALSESIA
BANDO PER LA VENDITA ANCHE CON PATTO DI RISERVATO DOMINIO, AI SENSI
DELL'ART. 1523 C.C. DI FABBRICATO AGRICOLO IN COMUNE DI QUARONA (VC).

* * * * *

In esecuzione della deliberazione di Giunta dell'Unione Montana dei Comuni della Valsesia n.88. del 29.11.2017 **il giorno 1.3.2018 alle ore 10.00** presso la sede dell'ente in Varallo, Corso Roma 35, avrà luogo un'asta pubblica per l'alienazione anche mediante patto di riservato dominio con condizione sospensiva del fabbricato rurale adibito a stalla per bovini ed annessi terreni, sito in frazione Valmaggiora nel Comune di Quarona.

Il prezzo posto a base di gara è di €. 95.000,00 (euro novantacinquemila/00).

In caso di patto di riservato dominio il tasso di rivalutazione annuo è stabilito nel 2,5%.

L'asta sarà aggiudicata a favore del concorrente che raggiungerà il miglior punteggio costituito da:

- a) migliore offerta economica
- b) caratteristiche aziendali dell'offerente

Descrizione e consistenza del bene immobile

Il fabbricato ed i terreni annessi sono così individuati:

Catasto Fabbricati del Comune di Quarona

Foglio	particella	sub	Cat.	Descrizione	Superficie Catastale mq	Rendita €
19	72	1	C/6	Stalla e concimaia	463	860,83
19	72	2		P. 1° vano abitazione (al rustico)	(70)	

Catasto Terreni del Comune di Quarona

Foglio	particella	sub	Qualità/classe	Descrizione	Superficie Catastale mq	Reddito €	
						Dominicale	Agrario
19	71	1	Bosco ceduo/2	Terreno di pertinenza	120	0,10	0,04

L'area interessata è servita da strada interpoderale in terra battuta ed acquedotto, ma non da energia elettrica.

La stalla è predisposta per stabulazione libera di bovini con 27 cuccette, due box per vitelli, il locale isolamento ed il servizio igienico, ma può essere facilmente adattata a diversi allevamenti zootecnici. Vi è inoltre una parte della superficie coperta destinata a locali di servizio già autorizzati ma non realizzati.

La stalla è dotata di concimaia e vasca dei liquami ed è agibile.

Una porzione del capannone è dotato di soletta e tamponamenti perimetrali, con scala esterna di accesso e progetto approvato per realizzazione di abitazione rurale. Internamente si presenta come un unico locale vuoto.

La struttura è circondata da un terreno di pertinenza di 4100 mq.

Coerenze:

- a Nord, i mappali 16 – 71 – 18 – 81 CT;
- ad Est, i mappali 63 - 65 CT;
- a Sud, i mappali 75 - 80 CT;
- ad Ovest, i mappali 88 CT;

L'edificio è stato terminato nel maggio 2013.

La destinazione d'uso di questo edificio è quella agricola e tale dovrà rimanere per almeno dieci anni.

* * * * *

Condizioni generali d'asta

Il bene immobile viene venduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, pertinenze ed accessioni manifeste e non manifeste, così come attualmente spettano alla Unione Montana sollevando la stessa da qualsiasi possibile rivalsa attinente lo stato attuale del bene immobile.

L'interessato, con la partecipazione all'asta, prende atto e accetta la vendita che può anche avvenire tramite l'istituto della vendita con patto di riservato dominio (art. 1523 C.C.).

L'offerta economica, redatta utilizzando il Modello A), potrà essere formulata con le seguenti modalità:

- a) pagamento dell'intera somma in unica rata;
- b) eventuale anticipo sul prezzo complessivo a base d'asta;
- c) importo di ciascuna rata mensile o trimestrale
- d) numero di rate complessive (per una durata totale non superiore al 31/12/2023)
- e) eventuale somma residua proposta a riscatto finale, comunque non superiore al 30% dell'offerta economica proposta.

L'offerta economica potrà avere un valore massimo di **punti 60**.

L'offerta tecnica, redatta sempre utilizzando il Modello A), consentirà l'assegnazione del punteggio al soggetto proponente, con il seguente criterio:

- f) titolare di azienda giovane di età inferiore a 40 anni – punti 10
- g) presenza nel nucleo familiare di figli minori – punti 5
- h) presenza di coadiuvanti di età inferiore a 25 anni – punti 5
- i) azienda conferente latte – punti 10
- j) azienda con meno di dieci UBA – punti 5
- k) azienda con oltre dieci UBA – punti 10

L'offerta tecnica potrà avere un valore massimo di **punti 40**.

All'atto della stipula l'acquirente dovrà versare l'intera somma, salvo in caso di vendita con patto di riservato dominio dove l'acquirente dovrà versare a titolo di garanzia una cifra pari a due mensilità, oltre all'eventuale anticipo se previsto in sede di offerta. Il versamento dell'ultima rata o della somma residua a riscatto, consentirà la cancellazione della condizione derivante dal patto di riservato dominio.

A seguito dell'aggiudicazione definitiva, con apposita comunicazione scritta, il Responsabile del Servizio competente richiederà all'aggiudicatario di produrre, entro il termine di 60 giorni dalla ricezione della richiesta, la documentazione necessaria per la stipula dell'atto notarile. I termini sono indicativi e non perentori. In casi particolari potranno essere concessi termini maggiori rispetto a quelli indicati.

Qualora il soggetto aggiudicante non provveda entro i termini assegnati, anche a seguito di ulteriore sollecito, il soggetto medesimo verrà ritenuto inadempiente e si procederà con l'aggiudicazione al secondo classificato se presente o con una nuova procedura d'asta.

In caso di vendita con **“patto di riservato dominio”**, ovvero ai sensi dell'art.1523 del C.C. si applicheranno le seguenti condizioni:

- la parte acquirente acquisterà la piena proprietà del bene a seguito del pagamento integrale del prezzo pertanto l'immobile sin dalla data di stipula dell'atto sarà consegnato all'acquirente

che ne acquisterà il materiale godimento nonché i rischi (ogni e qualsiasi rischio in ordine al perimento o deterioramento del bene e ogni rischio relativo alla responsabilità civile e nei confronti di terzi) e dovrà custodire il bene con la diligenza del buon padre di famiglia.

- L'acquirente non potrà ipotecare il bene o concedere sul medesimo diritti reali o diritti personali di godimento sino all'esecuzione completa del pagamento che dovrà avvenire in forme che ne consentano la tracciabilità.
- Il "patto di riservato dominio" sarà trascritto mediante menzione nella nota di trascrizione di compravendita.
- Al momento dell'integrale pagamento, la parte venditrice sottoscriverà un atto di accertamento dell'ottemperanza delle condizioni al fine di ottenere la cancellazione della predetta annotazione dai registri immobiliari ai sensi dell'art. 2659 ultimo comma e art. 2668, comma 3, del Codice Civile.
- La parte acquirente, anche per gli effetti dell'art. 1523 del C.C., è immessa nel possesso dell'immobile dalla data di stipula dell'atto notarile e ne assume altresì la custodia ai sensi dell'art. 2051 C.C. sino al pagamento dell'ultima rata del prezzo. Gli effetti attivi e passivi dell'atto decorrono dalla sua sottoscrizione e dalla stessa data rendite, oneri e tributi vanno, rispettivamente, a profitto ed a carico della parte acquirente.
- Il pagamento delle singole rate e di tutte le somme che fossero comunque dovute, in dipendenza degli obblighi assunti con il contratto di vendita con patto di riservato dominio, dovrà essere effettuato, dalla parte acquirente, mediante versamento della somma tramite bonifico bancario effettuato presso la Tesoreria dell'Ente Biverbanca – Agenzia di Varallo.
- I pagamenti non potranno essere sospesi o ritardati per nessun motivo.
- In caso di ritardato pagamento decorreranno di pieno diritto sulle somme dovute e non corrisposte, a favore dell'Ente e a carico della parte acquirente, gli interessi di mora in ragione d'anno pari al doppio del saggio di interesse legale vigente come determinato e di anno in anno variato ai sensi dell'art. 1284, primo comma del Codice Civile, fino a tutto il giorno effettivo del pagamento e senza bisogno di costituzione in mora e di altro avviso o atto.
- L'Unione Montana Valsesia, in qualunque momento dell'intervenuta morosità, potrà richiedere in via esecutiva, senza necessità di domanda giudiziale, il pagamento integrale di ogni somma allo stesso dovuta, per sorte capitale, interessi, accessori e spese giudiziali, riservandosi altresì di agire in via giudiziale in qualsiasi momento dell'intervenuta morosità, per ottenere la disponibilità dei diritti oggetto del presente atto.
- Al pagamento dell'ultima rata ed a dimostrazione dell'estinzione di ogni altra obbligazione assunta dall'acquirente, l'Unione Montana provvederà alla cancellazione della condizione trascritta nei registri immobiliari relativa al patto di riservato dominio. Le relative spese saranno comunque a carico della parte acquirente.
- E' consentita, nel caso di corresponsione del saldo di quanto dovuto, la cancellazione anticipata della predetta condizione. In questo caso, sulle rate anticipatamente pagate, non verrà computata la relativa quota di interessi.
- La parte acquirente, sino alla cancellazione della condizione derivante dal patto di riservato dominio, sarà obbligata:
 - a migliorare l'immobile oggetto della presente vendita, non cessarne volontariamente l'utilizzo ed a non mutarne la destinazione d'uso, senza autorizzazione dell'Unione Montana
 - a preservare il bene in maniera giuridicamente lecita tramite la continua vigilanza, assistenza, manutenzione ordinaria e straordinaria senza alcun obbligo di rimborso da parte dell'Ente, al fine di mantenere ed a migliorarne l'efficienza;
 - a non svolgere attività che comportino molestia, rumori, inquinamento;
 - a provvedere direttamente al pagamento degli oneri fiscali e contributivi derivanti dall'utilizzo dell'immobile;
 - ad informare tempestivamente l'Unione Montana di ogni atto proveniente da altri soggetti e dal quale possano derivare conseguenze pregiudizievoli per l'immobile e per gli interessi dell'Unione Montana.

stipulare una polizza, pari al valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile, intestata alla parte acquirente ma con vincolo di benessere a favore dell'ente quale riservatario del dominio, contro i danni da incendio, fulmine ed eventi atmosferici del fabbricato, sino alla cancellazione del riservato dominio.

- L'Unione Montana potrà effettuare, per tutta la durata contrattuale, attività di monitoraggio e verifiche periodiche anche attraverso visite ed ispezioni dell'immobile oggetto del presente contratto.
- In tutti i casi in cui la parte acquirente intenda effettuare investimenti di miglioramento dell'immobile oggetto del presente atto, si obbliga ad inviare comunicazione preventiva all'Unione Montana per ottenere specifica autorizzazione. Tutte le spese sostenute per la manutenzione ordinaria e straordinaria e per gli investimenti in migliorie non saranno riconosciute e quindi oggetto di rimborso alla parte acquirente anche in caso di risoluzione contrattuale anticipata.
- Il contratto si risolverà di diritto ai sensi dell'art. 1456 C.C. qualora l'acquirente risulti moroso nel pagamento di un ottavo del prezzo di vendita. In tal caso le rate di prezzo e l'anticipo già versate, saranno ritenuti dall'Unione Montana, quale equo compenso per l'uso del bene e per il risarcimento del danno.
- In caso di risoluzione del contratto, la parte acquirente si impegna a rilasciare l'immobile libero da persone o cose, a semplice richiesta dell'ente. Al momento del rilascio sarà redatto, in contraddittorio con la stessa parte inadempiente, verbale di consistenza dell'immobile medesimo, con l'intervento di due testimoni. Qualsiasi eccezione o contestazione, sollevata dalla parte acquirente, non potrà sospendere o ritardare il rilascio dell'immobile. Nessuna spesa sostenuta dalla parte acquirente per manutenzione ordinaria e straordinaria e per gli investimenti in migliorie dell'immobile verrà riconosciuta.

Modalità dell'asta

L'asta pubblica sarà tenuta con il metodo dell'offerta segreta, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, di cui sopra, in conformità a quanto stabilito dall'art. 73 lett. c) del R.D. 23/05/1924 n. 827. L'Amministrazione si riserva, a suo insindacabile giudizio, a tutela degli interessi pubblici, di non dar luogo all'asta oppure di non indicare il vincitore e di conseguenza l'aggiudicatario.

L'asta verrà aggiudicata al concorrente che avrà raggiunto il miglior punteggio. Non è ammessa la cessione dell'aggiudicazione né il subaffitto.

Espletamento della gara

La gara sarà ritenuta valida anche in presenza di una sola offerta. Nel caso di offerte uguali si procederà mediante pubblico sorteggio.

L'aggiudicazione diverrà definitiva solo previo apposito atto, successivo al verbale di gara, che ha valore di aggiudicazione provvisoria.

Disposizioni accessorie

Tutte le spese connesse alla compravendita: notarili, registrazioni, trascrizioni, pratiche catastali nonché imposte e tasse vigenti al momento della stipulazione dell'atto, sono a carico dell'acquirente. In caso di mancata stipulazione del contratto di compravendita, per responsabilità dell'aggiudicatario, l'Amministrazione dichiarerà decaduto quest'ultimo.

Modalità di presentazione dell'offerta

L'offerta dovrà essere presentata all'Ufficio Protocollo della Unione Montana Valsesia **entro le ore 12.00 del giorno 28.02.2018.**

Oltre la scadenza del termine sopra indicato non sarà più accettata alcuna offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva di un'altra precedente.

Resta inteso che il recapito a mezzo posta dell'offerta rimane anche in caso di sciopero ad esclusivo rischio del mittente, il quale nulla avrà da opporre qualora l'offerta stessa non giungesse a destinazione in tempo utile.

L'offerta dovrà essere redatta in bollo ed in lingua italiana utilizzando l'allegato modello A), dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dal soggetto offerente, (da tutti gli offerenti in caso di costituzione di società o dal legale rappresentante per le persone giuridiche).

Non sono ammesse offerte condizionate o in diminuzione sull'importo a base d'asta.

In caso di discordanza tra l'incremento indicato in cifre e quello indicato in lettere, vale quello più vantaggioso per l'Amministrazione.

L'offerta dovrà essere inserita in una busta sigillata e controfirmata contenente, a pena d'esclusione dall'asta, i seguenti documenti:

- fotocopia semplice di documento di identificazione personale (carta d'identità, ecc.) in fronte e retro del soggetto/dei soggetti che sottoscrive/sottoscrivono l'offerta; - modello di offerta utilizzando l'allegato modello A;

Sulla busta dovranno essere indicate le generalità dell'offerente compreso l'indirizzo oltre alla scritta: **"Contiene offerta per acquisto del fabbricato agricolo sito in Comune di Quarona"**.

L'asta sarà aggiudicata a favore del concorrente che avrà raggiunto il miglior punteggio.

Requisiti minimi per la partecipazione:

a) per le persone fisiche:

- titolo di coltivatore diretto o IAP titolare di azienda agricola o impegno ad assumere tale qualifica entro la stipula del contratto .
- assenza di cause di esclusione previste dall'art. 10 della Legge 575/65 (disposizioni antimafia); - inesistenza a proprio carico di condanne penali e/o di procedimenti penali che determinino o possano determinare l'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione, ai sensi delle norme vigenti;

b) per le società agricole:

- che la società ed i legali rappresentanti (ed altresì i soci se trattasi di società di persone ovvero il titolare se trattasi di ditta individuale) non ricadano in cause di esclusione previste dall'art. 10 della Legge 575/65 (disposizioni antimafia);
- che la società ed i legali rappresentanti (ed altresì i soci se trattasi di società di persone ovvero il titolare se trattasi di ditta individuale) non abbiano a proprio carico condanne penali che determinino incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione, né di avere in corso procedimenti penali che possano comportare tale incapacità, ai sensi delle norme vigenti;
- che la società o la ditta ecc. non si trovi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non siano in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni.

E' consentita la presentazione di offerte da parte di persone fisiche che si costituiranno successivamente in Società agricola. In questo caso l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti gli offerenti che costituiranno la società, e contenere l'impegno di costituzione della stessa entro la data della stipula del contratto.

Altre informazioni

1. Si conviene e si accetta che la vendita, anche con patto di riservato dominio, è fatta a corpo.

Per eventuali informazioni nonché per la visita in loco dell'immobile, gli interessati potranno rivolgersi all'Ufficio Tecnico dell'Unione Montana Valsesia – tel.0163/53800 – e.mail: info@unionemontanavalsesia.it

Varallo,

Stazione Unica Appaltante
Marco Godio

Modello A da utilizzare per l'offerta

BANDO PER LA VENDITA ANCHE MEDIANTE PATTO DI RISERVATO DOMINIO, AI SENSI DELL'ART. 1523 C.C. DI FABBRICATO AGRICOLO IN COMUNE DI QUARONA (VC).

Il sottoscritto _____
nato a _____ in data _____ c.f. _____
_____ residente a _____ in
via _____, titolare della azienda agricola _____
avente sede in _____ indirizzo _____
P.IVA _____

(per le Società)

in qualità di legale rappresentante della società _____
con sede in _____ via _____
P.IVA _____

in riferimento al bando per la vendita anche mediante patto di riservato dominio di un fabbricato agricolo in Comune di Quarona, con la presente, ai sensi degli artt. 46, 47, 48 e 49 del DPR 445/2000 "testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa",

DICHIARA

1. che la ditta è iscritta al Registro delle Imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura di al n.....

2. che si impegna ad iscriversi al Registro delle Imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura in qualità di Imprenditore Agricolo
3. che la medesima non si trova in stato di fallimento, liquidazione, cessazione di attività, di regolamento giudiziario o di concordato preventivo;
4. che nei confronti propri non è stata pronunciata condanna, con sentenza passata in giudicato, per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale e per delitti finanziari;
5. di non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
6. di avere preso conoscenza delle condizioni locali, nonché di tutte le circostanze generali e particolari che possano aver influito sulla determinazione delle condizioni contrattuali;
7. di accettare le condizioni previste nel bando di gara, soprattutto in ordine ai tempi di pagamento ed alle spese a carico dell'acquirente e di essere edotto del fatto che la vendita medesima viene effettuata "a corpo", nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova;
8. di autorizzare il trattamento dei dati personali;
9. di allegare alla presente dichiarazione fotocopia, in carta semplice, del documento di identità in corso di validità;
10. di accettare senza condizioni tutte le indicazioni previste nel bando di gara che regola l'asta di cui trattasi;

DICHIARA INOLTRE AI FINI DELL'ASSEGNAZIONE DEI PUNTEGGI

(barrare SOLO le caselle che interessano)

- ☐ Di essere titolare di azienda con età inferiore a 40 anni (punti 10)
- ☐ Che nel proprio nucleo familiare sono presenti figli minori (punti 5)
- ☐ Che nella propria azienda sono presenti coadiuvanti di età inferiore a 25 anni (punti 5)
- ☐ Che l'azienda è conferente latte a caseifici (punti 10)
- ☐ Che l'azienda è proprietaria di n..... bovini, n.....caprini, n..... ovini, n..... equini

ED OFFRE

in riferimento alla gara indetta dall'Unione Montana per la vendita dell'immobile adibito a stalla in
Comune di Quarona la somma di
Euro.....In

lettere.....
con le seguenti modalità;

- a) Euro In lettere
quale corrispettivo della vendita da pagarsi in unica soluzione alla stipula dell'atto;

oppure:

- b) Euro In lettere
quale anticipo sul prezzo complessivo a base d'asta;
- c) Euro In lettere
quale importo di ciascuna rata;
- d) Numero in lettere
rate complessive e per una durata complessiva di anni;
- e) Euro In lettere
quale somma residua a riscatto finale.

SI OBBLIGA

In caso di assegnazione a produrre i documenti necessari a consentire la sottoscrizione dell'atto notarile ed a eseguire i pagamenti nei tempi e nei modi indicati nelle condizioni previste dal bando.

Data, _____

firma
