



COMUNE DI **CASTELBALDO**

Provincia di Padova

viale Matteotti, 11 – 35040 **Castelbaldo** (Pd) – Centralino Tel. 0425546286 - 0425546031 – Fax 0425546015 Codice Fiscale 82001830288 – Partita IVA 01627620287 – email: info@comune.castelbaldo.pd.it – email Ufficio Tecnico: ufficiotecnico@comune.castelbaldo.pd.it - PEC: castelbaldo.pd@cert.ip-veneto.net – Sito internet: www.comune.castelbaldo.pd.it

Prot. n. 2650

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE TRATTATIVA PRIVATA DI UN'AREA SITA IN VIA PAIETTE Z.A.I. A DESTINAZIONE PRODUTTIVA D1/02 – D1/04

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

In applicazione della delibera di Giunta Comunale n. 25 del 25/03/2019 avente per oggetto “Alienazione terreno edificabile sito nella zona artigianale/industriale di via Paiette a destinazione produttiva D1/02 – D1/04. Approvazione perizia di stima e determinazioni conseguenti”;

Premesso che il Comune di Castelbaldo è proprietario di un'area edificabile, posta in fondo alla prima traversa dell'attuale zona produttiva di via Paiette collegata alla viabilità provinciale S.P. n. 19 “Stradona” (direttrice Cologna Veneta - Masi);

Visto che trattasi di una zona territoriale omogenea, di tipo produttivo D1/02 – D1/04 con possibilità di insediamento attività artigianale, industriale e commerciale;

Preso atto che per l'area succitata sono in vigore le previsioni della Variante n. 1 al Piano degli Interventi approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 18/03/2019, che dispongono la possibilità di attuare quanto previsto dall'art. 24 comma 4 lett. a) e dall'art. 29 commi 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 delle Norme Tecniche Operative con allegato Repertorio Normativo il quale disciplina principalmente:

- per la zona D1/02: Percentuale di area coperta max = 55%; modalità d'intervento = Diretto come disciplinato dall'art. 7 delle N.T.O.; Disciplina specifica = ///
- per la zona D1/04: Percentuale di area coperta max = 55%; modalità d'intervento = Comparto come disciplinato dall'art. 6 delle N.T.O. - Ambito di Piano Attuativo vigente solo per la parte normativa; Disciplina specifica = Realizzazione viabilità;

Rilevato che per l'area si prevede un indice di progetto o superficie coperta pari al 55% del fondiario;

Dato atto inoltre che per l'area di espansione come sopra riportata, all'atto dell'edificazione, dovranno essere seguiti i “criteri organizzativi dell'urbanizzazione” (D.C.C. n. 21/2007 e s.m.i.) volti a precisare le modalità d'intervento in quanto finalizzate al coordinamento dello sviluppo infrastrutturale e edificatorio rispetto all'esistente e che tali indirizzi costituiranno parte integrante del contratto di compravendita;

Vista la determinazione del Responsabile dei Servizi Tecnici n. 32 del 27/03/2019 di approvazione dello schema di avviso d'asta e determinazione a contrattare;

RENDE NOTO

che il giorno **28/06/2022 alle ore 15:30** in apposita sala della Sede Municipale di Castelbaldo, in viale Matteotti n. 11, avrà luogo l'apertura delle offerte per la vendita dell'area a destinazione produttiva “Z.T.O. D1/02 – D1/04” Z.A.I. di via Paiette, alla presenza dell'apposita commissione di gara costituita. Eventuali variazioni di data e orario saranno rese pubbliche sul sito internet comunale, all'indirizzo: www.comune.castelbaldo.pd.it nella sezione “Amministrazione Trasparente - Bandi di gara e contratti - Atti delle amministrazioni aggiudicatrici e degli enti aggiudicatori distintamente per ogni procedura attivi”.

L'area è così distinta al catasto terreni del comune di Castelbaldo:

Descrizione del bene: Trattasi di terreno di forma regolare, ineditato, all'interno della zona artigianale di via Paiette e così catastalmente censito:

foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie catastale mq	Reddito dom. Euro	Reddito agr. Euro	Tipo zona da PRG
14	5	VIGNETO	2	1860,00	15,76	10,57	D1/04 per circa mq 1055; D1/02 per circa mq 805;
14	62	SEMINATIVO ARBORATO	3	1080,00	6,38	4,46	D1/04 per circa mq 275; D1/02 per circa mq 805;



COMUNE DI CASTELBALDO

Provincia di Padova

viale Matteotti, 11 – 35040 Castelbaldo (Pd) – Centralino Tel. 0425546286 - 0425546031 – Fax 0425546015 Codice Fiscale 82001830288 – Partita IVA 01627620287 – email: info@comune.castelbaldo.pd.it – email Ufficio Tecnico: ufficiotecnico@comune.castelbaldo.pd.it - PEC: castelbaldo.pd@cert.ip-veneto.net – Sito internet: www.comune.castelbaldo.pd.it

14	131	SEMINATIVO ARBORATO	3	164,00	0,97	0,68	D1/04 per mq 164;
14	200	SEMINATIVO ARBORATO	3	466,00	2,75	1,93	D1/02 per mq 466
14	204	SEMINATIVO ARBORATO	2	1063,00	7,37	5,22	D1/02 per mq 1063
14	207	VIGNETO	2	463,00	3,92	2,63	D1/02 per mq 463
14	164	SEMINATIVO ARBORATO	3	22,00	0,13	0,09	D1/02 per mq 22;
14	165	SEMINATIVO ARBORATO	3	17,00	0,10	0,07	D1/02 per mq 17;
14	167	SEMINATIVO ARBORATO	3	66,00	0,39	0,27	D1/04 per circa mq 43; D1/02 per circa mq 23;
14	192	SEMINATIVO ARBORATO	2	879,00	5,88	4,17	D1/02 per mq 879;
14	255	VIGNETO	1	9691,00	97,05	60,06	D1/04 per mq 9691;
14	254	SEMINATIVO ARBORATO	3	924,00	5,45	3,82	D1/04 per mq 924;
TOTALE SUPERFICIE mq				16695,00			

Il prezzo a base d'asta dell'area è stato stimato in **17,80 €/mq** che moltiplicato per la sua superficie pari a mq 16.695,00, comporta un valore complessivo **pari a € 297.171,00**. In alternativa all'acquisto complessivo dell'area, l'offerente potrà altresì proporre l'acquisto di lotti aventi una superficie minima di mq 3.000,00, al quale si dovrà applicare il prezzo a metro quadro offerto, identificandoli tramite planimetria catastale da allegare all'offerta.

La trattativa si svolgerà nei modi e nelle forme previste dalle leggi vigenti ed in particolare secondo le disposizioni contenute nelle deliberazioni e determinazioni citate in premessa.

In particolare:

- Presentazione di offerte con schede segrete al rialzo da far pervenire attraverso il servizio postale con raccomandata A.R. o direttamente presso l'ufficio protocollo, nel termine fissato dall'avviso di vendita;
- L'aggiudicazione sarà disposta in riferimento all'offerta più alta ed in caso di parità si procederà ad una nuova gara tra i soggetti che hanno presentato offerte di pari importo, assumendo a base l'importo delle stesse offerte. Nell'ipotesi in cui non tutte le parti concorrenti siano presenti, l'aggiudicazione avviene a favore del soggetto che abbia presentato l'offerta più alta;
- Per rendere legittima la partecipazione alla gara l'offerta incondizionata dovrà essere scritta con prezzo in cifre e in lettere e dovrà recare la prova dell'avvenuta costituzione provvisoria, pari ad un decimo dell'importo posto a base della gara, mediante assegno non trasferibile;
- **un'eventuale offerta che non presenti alcun rialzo verrà eliminata in quanto non sussiste il presupposto per la partecipazione;**
- l'apertura delle offerte verrà effettuata nel giorno e nel luogo fissato per l'esperimento d'asta anche se non sarà presente alcuno degli offerenti e si provvederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta, purché valida e regolare.

Viene dato atto che le aree identificate parte come "Z.T.O. D1/02" e parte come "Z.T.O. D1/04" ed oggetto di vendita mediante trattativa privata, saranno soggette all'osservanza dei criteri organizzativi dell'urbanizzazione ed alle disposizioni approvate con D.C.C. n. 21 del 28 giugno 2007, nonché ai successivi provvedimenti di modifica ed aggiornamento deliberati sia dal Consiglio comunale che dalla Giunta e già evidenziati nella premessa, oltre alle normative statali e regionali vigenti in materia.

Il terreno è posto in vendita da urbanizzare, nello stato in cui giace, con azioni, diritti, ragioni, servitù attive e passive inerenti, con garanzia di piena proprietà e libertà da qualsiasi ipoteca. Il trasferimento della proprietà avverrà alla firma del rogito e comunque dopo il perfezionamento degli adempimenti previsti per la vendita dell'area in oggetto.



COMUNE DI **CASTELBALDO**

Provincia di Padova

viale Matteotti, 11 – 35040 Castelbaldo (Pd) – Centralino Tel. 0425546286 - 0425546031 – Fax 0425546015 Codice Fiscale 82001830288 – Partita IVA 01627620287 – email: info@comune.castelbaldo.pd.it – email Ufficio Tecnico: ufficiotecnico@comune.castelbaldo.pd.it - PEC: castelbaldo.pd@cert.ip-veneto.net – Sito internet: www.comune.castelbaldo.pd.it

MODALITA' PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CRITERI DESCRITTIVI DELLA VENDITA MEDIANTE TRATTATIVA PRIVATA

Per partecipare all'asta occorre far pervenire un'offerta, redatta in lingua italiana, debitamente legalizzata con marca da bollo da € 16,00 secondo modello allegato al presente avviso sotto la lettera "A", contenente le seguenti indicazioni:

- il nome e cognome dell'offerente, codice fiscale e/o partita Iva;
- il luogo e la data di nascita dell'offerente;
- l'indicazione della somma che si intende offrire, scritta in cifre e in lettere.

La somma offerta deve intendersi al netto di ogni e qualsiasi spesa concernente il perfezionamento di tutte le procedure contrattuali, resteranno a carico dell'offerente le successive spese notarili comprese tasse ed imposte, e dell'eventuale frazionamento nel caso di proposta d'acquisto di lotti singoli.

Se il concorrente agisce in nome di una ditta o di una società, dovrà specificatamente indicarlo nell'offerta e fornire la prova, mediante idonea documentazione, della legale rappresentanza e del mandato ricevuto.

L'offerta dovrà essere chiusa in apposita busta sigillata e controfirmata ai lati, tale busta sarà inserita, a pena di esclusione, in un plico, con i lembi sigillati e controfirmati, che dovrà contenere la documentazione elencata più sotto e recherà all'esterno la dicitura seguente:

"OFFERTA PER L'ACQUISTO, MEDIANTE TRATTATIVA PRIVATA, DI UN'AREA A DESTINAZIONE PRODUTTIVA D1/02 – D1/04 Z.A.I. DI VIA PAIETTE".

Il suddetto plico, indirizzato al Comune di Castelbaldo, dovrà pervenire all'ufficio protocollo del Comune **entro e non oltre le ore 12,30 del 27/06/2022** e dovrà essere recapitato per posta a mezzo raccomandata (vale la data del timbro postale sul plico contenente l'offerta, ndr.) con avviso di ricevimento o consegnato a mano presso l'ufficio protocollo. Non saranno considerate valide le offerte pervenute oltre il termine indicato, né saranno ammesse offerte per telegramma, condizionate o espresse in modo indeterminato. Le offerte dovranno essere solo in aumento rispetto al prezzo posto a base della trattativa ed un'eventuale offerta che non presenti alcun rialzo sarà eliminata in quanto ritenuta priva del presupposto utile alla partecipazione.

Per rendere legittima la partecipazione alla trattativa privata è necessario accludere, all'interno dell'offerta, un assegno non trasferibile dell'importo pari a un decimo della somma a base della gara, dunque di € 29.717,10 (ventinovemilasettecentodiciassette/10), oppure pari ad un decimo del valore del lotto richiesto (in questo caso si dovrà moltiplicare la superficie richiesta, che non dovrà essere inferiore a mq 3.000,00 per il valore al metro quadro proposto che non dovrà essere pari o inferiore a € 17,80/mq), che costituirà il deposito cauzionale provvisorio.

Per rendere legittima la partecipazione alla gara l'offerta incondizionata dovrà essere scritta con prezzo in cifre e in lettere.

Qualora in un'offerta vi sia discordanza tra l'indicazione in cifre e quella in lettere, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione.

L'aggiudicazione sarà disposta in riferimento all'offerta più alta ed in caso di parità si procederà ad una nuova gara tra i soggetti che hanno presentato offerte di pari importo, assumendo come nuova base l'importo delle stesse offerte.

Nell'ipotesi in cui non tutte le parti concorrenti siano presenti, l'aggiudicazione avviene a favore del soggetto che abbia comunque presentato l'offerta più alta.

Si prevede il pagamento dell'importo complessivo risultante dal verbale di gara/aggiudicazione, mediante tre rate di pari valore con scadenza bimestrale a decorrere dalla data del predetto verbale.

L'aggiudicazione definitiva sarà formalizzata solo dopo il pagamento dell'ultima rata e dopo tale termine decorreranno i 30 giorni non perentori per la stipula del contratto..

L'aggiudicazione diverrà definitiva a seguito di formale approvazione del verbale di gara/aggiudicazione, formalizzandosi solo come evidenziato in precedenza.

L'offerta, come pure le eventuali correzioni, deve essere sottoscritta dall'offerente avente titolo, a pena di esclusione dalla gara.

In caso di mancata stipulazione per causa imputabile all'aggiudicatario, il Comune, previa diffida ad adempiere entro i successivi 15 giorni, provvederà ad introitare l'intero importo della cauzione prestata e delle relative rate versate sino a quel momento.



COMUNE DI CASTELBALDO

Provincia di Padova

viale Matteotti, 11 – 35040 Castelbaldo (Pd) – Centralino Tel. 0425546286 - 0425546031 – Fax 0425546015 Codice Fiscale 82001830288 – Partita IVA 01627620287 – email: info@comune.castelbaldo.pd.it – email Ufficio Tecnico: ufficiotecnico@comune.castelbaldo.pd.it - PEC: castelbaldo.pd@cert.ip-veneto.net – Sito internet: www.comune.castelbaldo.pd.it

DOCUMENTAZIONE

1. domanda redatta sul modello (allegato A) in carta legalizzata con relativa marca da bollo da € 16,00;
2. assegno non trasferibile dell'importo pari a un decimo della somma a base della gara, dunque di € 29.717,10 (ventinovemilasettecentodiciassette/10), oppure pari ad un decimo del valore del lotto richiesto (in questo caso si dovrà moltiplicare la superficie richiesta, che non dovrà essere inferiore a mq 3.000,00 per il valore al metro quadro proposto che non dovrà essere pari o inferiore a € 17,80/mq), che costituirà il deposito cauzionale provvisorio, intestato al Comune di Castelbaldo (PD). La cauzione versata dal vincitore sarà considerata acconto di pagamento;
3. dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. 445/2000 (allegato B) da cui risulti:
 - l'accettazione nella futura urbanizzazione dei "criteri organizzativi dell'urbanizzazione" approvati dal C.C. con delibera n. 21 del 28 giugno 2007 nonché le successive modifiche ed integrazioni, e di obbligare sé, successori ed aventi causa alla realizzazione delle opere conformemente a tali criteri (ad esclusione nel caso di proposta d'acquisto di lotto singolo);
 - l'assenza da cause di impedimento a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
 - di aver effettuato un sopralluogo per la presa visione del bene, la conoscenza dello stato di fatto e di diritto, nonché di ogni condizione che può aver influito sulla determinazione dell'offerta che presento;
 - di accettare incondizionatamente tutte le clausole del presente avviso di vendita nonché di accettare tutte le condizioni a cui la stessa subordinata sia dalle Leggi vigenti che dalle relative deliberazioni del Consiglio e della Giunta comunale;
4. nel caso di partecipazione per conto di ditte individuali o per società di fatto, deve inoltre essere esibito un certificato della competente Camera di Commercio di data non anteriore a tre mesi da quella fissata per l'asta, (oppure la corrispondente dichiarazione sostitutiva ai sensi degli artt. 46, 47 e 48 del DPR n. 445/2000) dal quale risultino le generalità delle persone che, in base agli atti depositati, hanno la rappresentanza legale, oltre ad una dichiarazione che, nei confronti della ditta o società, non pende alcuna procedura fallimentare, di liquidazione, di concordato o amministrazione controllata;
5. nel caso di partecipazione per conto di persona giuridica devono essere esibiti, oltre ai documenti precedenti, anche quelli comprovanti la rappresentanza legale. Per le società commerciali, in particolare deve essere prodotto il certificato di iscrizione alla Camera di Commercio competente per territorio, di data non anteriore a tre mesi rispetto a quella fissata per la gara, comprovante che la ditta è nel libero esercizio della propria attività non trovandosi in stato di liquidazione, fallimento, concordato preventivo o amministrazione controllata (oppure la corrispondente dichiarazione sostitutiva ai sensi degli artt. 46, 47 e 48 del DPR n. 445/2000).

Le dichiarazioni suddette devono essere rese esclusivamente dall'offerente e debitamente sottoscritte con firma autenticata o, in alternativa, con firma priva di autentica purché venga allegata copia fotostatica di un documento d'identità in corso di validità del sottoscrittore, ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 445/2000.

Sono ammesse le offerte per procura speciale e la procura, in originale o copia autenticata, deve essere allegata all'offerta. La procura generale non è ammessa.

Non sono ammesse le offerte per persone da nominare.

La mancanza, incompletezza o comunque irregolarità dei documenti richiesti dal presente avviso o l'inosservanza delle modalità di invio dell'offerta comporteranno l'esclusione dall'asta.

STIPULA DEL CONTRATTO

Terminata la gara, con l'approvazione del relativo verbale, agli offerenti non aggiudicatari sarà restituito il deposito cauzionale provvisorio entro 45 giorni dalla data dell'asta, mentre quello dell'aggiudicatario sarà trattenuto in conto deposito, a garanzia dell'offerta, delle spese di contratto e di quelle ad esso conseguenti.

Il pagamento dell'area alienata, come evidenziato più sopra, avverrà mediante tre rate di pari importo con scadenza bimestrale a decorrere dalla data del verbale di gara/aggiudicazione (la comunicazione formale dell'aggiudicazione avverrà a cura del Comune



COMUNE DI CASTELBALDO

Provincia di Padova

viale Matteotti, 11 – 35040 Castelbaldo (Pd) – Centralino Tel. 0425546286 - 0425546031 – Fax 0425546015 Codice Fiscale 82001830288 – Partita IVA 01627620287 – email: info@comune.castelbaldo.pd.it – email Ufficio Tecnico: ufficiotecnico@comune.castelbaldo.pd.it - PEC: castelbaldo.pd@cert.ip-veneto.net – Sito internet: www.comune.castelbaldo.pd.it

a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno), in caso di mancato rispetto dei termini di pagamento vi è la decadenza dell'aggiudicatario e conseguente aggiudicazione al secondo classificato.

Tutte le spese inerenti e conseguenti la presente vendita ed il relativo contratto, nessuna eccettuata, saranno a carico dell'aggiudicatario, ad eccezione di quelle imposte per legge a carico del venditore. Dell'avvenuto versamento delle succitate spese dovrà essere consegnata quietanza al Comune di Castelbaldo.

A seguito dell'aggiudicazione dell'area oggetto di vendita, (entro 15 giorni dalla formale comunicazione), ovvero contestualmente al pagamento della prima rata, pena la decadenza dell'aggiudicatario e conseguente aggiudicazione al secondo classificato, l'aggiudicatario dovrà fornire idonea garanzia, ai sensi di legge, che assicuri il rimanente importo dovuto di aggiudicazione, tramite polizza fidejussoria assicurativa o bancaria (con rinuncia al beneficio dell'escussione preventiva e alle eccezioni personali) a favore del Comune di Castelbaldo. La succitata garanzia dovrà prevedere che il Comune, a semplice richiesta, incassi direttamente l'importo assicurato, qualora l'aggiudicatario non provveda al pagamento entro il termine sopra stabilito.

Il Comune si riserva la facoltà di rinviare, sospendere o annullare il presente avviso di vendita e la relativa procedura, senza che i concorrenti possano pretendere indennizzi o rimborsi di qualsiasi natura e genere.

Per l'alienazione in oggetto, l'acquirente s'intende obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione. Con il pagamento della prima rata e la presentazione della garanzia per il rimanente importo dovuto, all'aggiudicatario è data possibilità di applicazione della previsione dell'art. 8 del regolamento per l'alienazione di beni immobili di proprietà comunale e di beneficiare del diritto di urbanizzare legittimamente l'area interessata e di impegnarsi attraverso preliminari di vendita alle conseguenti cessioni a terzi. Sulla mancata aggiudicazione dell'area e perfezionamento del contratto, qualunque ne sia il motivo, gli aggiudicatari ed i terzi eventualmente interessati non potranno far luogo a pretesa alcuna nei confronti del Comune di Castelbaldo.

Ove a carico del concorrente dovessero risultare provvedimenti di cui all'art. 32/quarter del Codice Penale, la relativa offerta verrà esclusa.

L'acquirente subentra in tutti i diritti e obblighi dell'Ente proprietario dal giorno dell'avvenuta stipula del rogito notarile, tranne che per i benefici e diritti concessi dal presente avviso di vendita.

La compravendita sarà stipulata entro il termine fissato e comunicato con apposito invito all'aggiudicatario. Qualora l'aggiudicatario non si presenti alla firma del contratto, si procederà nei termini già precedentemente evidenziati.

Le parti contraenti eleggeranno domicilio presso il Comune di Castelbaldo.

Per quanto non previsto nelle norme sopra indicate, avranno valore, a tutti gli effetti, le disposizioni contenute nel regolamento per la contabilità generale dello Stato e nel regolamento per l'alienazione di beni immobili di proprietà comunale.

Gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni in ordine alle modalità di partecipazione ovvero in ordine alla consistenza e allo stato di conservazione dell'area oggetto di alienazione, nonché alle norme del PRG e dei criteri organizzativi dell'urbanizzazione, presso l'ufficio tecnico del comune di Castelbaldo durante i giorni ed orari di ricevimento (tel. 0425/546286). Il responsabile del procedimento è: geom. Sergio Cavallarin.

Ai sensi del D. Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003 e s.m.i., si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza, nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza. Il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura e alla successiva stipulazione.

Ai sensi dell'art. 5bis del vigente regolamento per l'alienazione dei beni immobili di proprietà comunale, modificato da ultimo con D.C.C. n. 27 del 16 aprile 2008, il vigente bando sarà pubblicato almeno 15 giorni dall'albo pretorio del comune ed affisso in altri luoghi pubblici del territorio comunale. Copia del presente avviso è altresì disponibile sul sito internet comunale, all'indirizzo: www.comune.castelbaldo.pd.it nella sezione "Amministrazione Trasparente - Bandi di gara e contratti - Atti delle amministrazioni aggiudicatrici e degli enti aggiudicatori distintamente per ogni procedura attivi".

Il presente avviso di vendita scade alle ore 12,30 del 27/06/2022

Castelbaldo, 13/05/2022

Il Responsabile del Servizio Tecnico
Geom. Sergio Cavallarin
Firmato digitalmente

