



Comune di Badia Polesine

Provincia di Rovigo

Settore Lavori Pubblici, Manutenzione, Patrimonio

Prot. n. 2025/0014537

Badia Polesine, 20.06.2025

AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER ALIENAZIONE IMMOBILE COMUNALE

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Richiamate:

la deliberazione di C.C. n. 14 del 26.04.2010 di approvazione del Regolamento per l'Alienazione del patrimonio Immobiliare;

la deliberazione C.C. n. 35 del 30.12.2024 con la quale è stato approvato il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni dei beni immobili di proprietà comunale per il triennio 2025-2027 nel quale è inserito l'immobile adibito a Caserma della Polizia di Stato;

la deliberazione di C.C. n. 12 del 07.05.2025 con la quale è stato modificato ed integrato il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni dei beni immobili di proprietà comunale e disposto l'alienazione del citato immobile per un utilizzo residenziale predisponendo una variante parziale al PI consistente nella riclassificazione della zona da F2, in zona B10 "ex zona C2/A del previgente P.R.G.";

la determinazione n. 431 del 20.06.2025 di indizione asta pubblica per l'alienazione del citato immobile;

RENDE NOTO

che è indetta un'asta pubblica, in unico e definitivo esperimento, ai sensi dell'art. 73 lett. c) e dell'art. 76 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, nonché ai sensi del Regolamento recante la disciplina delle alienazioni degli immobili di proprietà comunali, inerente alla vendita del seguente immobile comunale:

- **"EX CASERMA DELLA POLIZIA STRADALE"**, sita in Via S. D'Acquisto, n. 148 a Badia Polesine (RO).

ESTREMI CATASTALI:

Catasto Fabbricati:

Comune di Badia Polesine, Sezione BP, foglio 7, mappale 855 - superficie mq. 508;

DESTINAZIONE URBANISTICA:

L'edificio, in seguito alla succitata variante urbanistica, sarà ubicato in una zona classificata come B10 dal Piano Regolatore Comunale vigente, (*ex zona C2/A del previgente P.R.G.*).

Per la migliore descrizione ed esatta individuazione dell'immobile, per la destinazione urbanistica ed ulteriori approfondimenti si fa riferimento alla Perizia di stima e la successiva relazione tecnica di aggiornamento del valore di mercato degli immobili comunali inseriti nel Piano delle alienazioni, da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente Avviso, depositate presso l'Ufficio Tecnico.

PREZZO A BASE D'ASTA:

Estremi catastali	Valore di stima in cifre	Valore di stima in lettere
Catasto Fabbricati: Comune di Badia Polesine, Sezione BP, foglio 7, mappale 855 – Sub. 4 Comune di Badia Polesine, Sezione BP, foglio 7, mappale 855 – Sub. 5 Comune di Badia Polesine, Sezione BP, foglio 7, mappale 855 – Sub. 6 Comune di Badia Polesine, Sezione BP, foglio 7, mappale 855 – Sub. 7	€ 254.000,00	duecentocinquantaquattromila/00 euro

L'asta si terrà nei modi e nelle forme previsti dall'art. 6 mediante **“PROCEDURA APERTA”** del Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare, approvato con deliberazione di C.C. n. 14 del 26.04.2010, ai sensi dell'art. 12 comma 2 della legge 15 maggio 1997 n. 127. Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta, purché valida e regolare. L'aggiudicazione sarà ad unico incanto.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libere da persone o cose, con le pertinenze ed accessori, servitù attive e passive inerenti, con garanzia di piena proprietà e libertà da qualsiasi ipoteca.

L'offerta minima in aumento sul prezzo base dell'asta pubblica è fissata in € 500,00 (euro cinquecento/00).

Le offerte dovranno essere, a pena di esclusione, in aumento rispetto al prezzo a base d'asta. 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, ai sensi dell'art. 72, comma 2, del R.D. 827/24. Nel caso di due o più offerte uguali si procederà ai sensi dell'art. 77 del R.D. 827/24. L'aggiudicazione diverrà definitiva a seguito di formale approvazione del verbale di gara.

Si precisa che l'atto notarile di trasferimento dell'immobile in oggetto, sarà definito entro il mese di agosto 2025, a conclusione della variante urbanistica citata in premessa.

1. REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE

Ai sensi dell'art. 6, comma 4, del Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare, chiunque è ammesso a partecipare all'aggiudicazione dei lotti in trattazione, ad esclusione di:

- coloro che si trovino in una causa di interdizione legale o giudiziale, ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- i dipendenti del Comune di Badia Polesine che si trovino coinvolti nel procedimento o che abbiano potere decisorio in merito, né direttamente, né per interposta persona;
- gli Amministratori comunali, né direttamente, né per interposta persona;
- i professionisti, ovvero i legali rappresentanti della eventuale società alla quale sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile ai sensi del precedente art. 3.
- Non essere insolventi nei confronti del Comune di Badia Polesine per somme di denaro dovute per tributi, canoni, fitti, indennità, corrispettivi od altro qualsiasi titolo.

2. CONDIZIONI GENERALI

Il bene immobile viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e/o passive, pertinenze ed accessioni manifeste e non manifeste così come spettano al Comune di Badia Polesine in forza dei titoli e del possesso.

Tutte le spese, imposte e tasse vigenti al momento della stipula dell'atto inerenti al trasferimento della proprietà, saranno a carico dell'aggiudicatario.

Qualora l'offerta venga prodotta congiuntamente da più persone, l'alienazione dell'immobile verrà corrispondentemente fatta per quote indivise.

L'asta si svolgerà con il metodo delle offerte segrete in aumento, da confrontarsi con il prezzo base d'asta, ai sensi degli articoli 73 lettera c) e 76 del RD 827/1924.

L'asta verrà aggiudicata alla maggior offerta per l'Amministrazione. In caso di più offerte di pari importo, si procederà a norma dell'art. 77 del sopra citato RD 827/1924; se i concorrenti sono presenti all'adunanza, si procede ad una licitazione tra essi soli, a partiti segreti; ove nessuno di coloro che ha fatto l'offerta uguale (equivalente) sia presente, la sorte deciderà chi debba essere aggiudicatario.

L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare, né alcuna cessione dell'aggiudicazione, fatte salve le rappresentanze legali previamente autorizzate nei modi dovuti e procure speciali prodotte esclusivamente in originale o in copia autenticata da notaio pena l'esclusione dalla gara.

I partecipanti alla gara autorizzano il trattamento dei dati personali ai sensi del D.Lgs. 30/6/2003 n. 196.

3. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA E DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'asta avrà luogo, in seduta pubblica, il giorno 11.08.2025 alle ore 15:30 presso il Palazzo Comunale in Piazza V. Emanuele II, 279.

I soggetti interessati dovranno far pervenire la BUSTA A – “Documentazione” e la BUSTA B - “Offerta economica” all'Ufficio Protocollo del Comune di Badia Polesine - Piazza V. Emanuele II, 279 – 45021 Badia Polesine (RO), a mano o mediante lettera Raccomandata A.R., **entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 23.07.2025**, in un unico plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, recante all'esterno la denominazione ed indirizzo del mittente e la seguente dicitura **“Asta pubblica per l'alienazione dell'immobile comunale - Offerta economica per “EX CASERMA DELLA POLIZIA STRADALE”.**

Il recapito del plico entro il termine indicato è a totale rischio dell'offerente: nessuna eccezione potrà pertanto essere sollevata se, per qualsiasi motivo lo stesso non dovesse pervenire entro i termini fissati nel presente avviso.

Non farà fede il timbro postale ma esclusivamente quello apposto dall'Ufficio Protocollo del Comune.

4. DOCUMENTAZIONE

A pena di esclusione, nel plico principale di cui al precedente punto 3) dovranno essere incluse due buste chiuse, debitamente sigillate, e nello specifico:

BUSTA A – “Documentazione”

- a) **Domanda di partecipazione** con dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del DPR 445/2000 (Allegato A compilata in ogni sua parte, in carta semplice, e sottoscritta dall'offerente. Alla dichiarazione sostitutiva deve essere allegata fotocopia non autenticata di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore. In caso di procuratore deve essere allegata anche la procura notarile in originale o copia autentica.
- b) **Copia della quietanza** di versamento presso la Tesoreria Comunale della cauzione, costituita con le modalità indicate al punto 5).
- c) **Dichiarazione unica ai sensi del DPR n. 445/2000**, con la quale il concorrente dichiara:
 - di possedere la cittadinanza italiana oppure la cittadinanza di un paese aderente all'Unione Europea e pertanto in possesso di "Attestato di Soggiorno Permanente" oppure la cittadinanza extraeuropea e pertanto in possesso di "Permesso di Soggiorno con validità illimitata";
 - che nei propri confronti o, se persona giuridica, nei confronti di ciascun amministratore munito di poteri di rappresentanza, non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, oppure applicazione, della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per i reati che comportano l'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione;
 - di aver preso visione dell'immobile in vendita, dell'avviso d'asta e di ogni altra condizione attinente alla vendita, e di accettare senza alcuna riserva tutte le norme e condizioni ivi riportate, nessuna esclusa;

- di non essere membro del Consiglio di Amministrazione, Revisori dei Conti, Direttore Generale, Dirigenti, personale del Comune di Badia Polesine, né coniuge, parente o affine né di avere con essi rapporti di convivenza e affiliazione;
- il domicilio ove il concorrente vuole ricevere le comunicazioni riguardanti il presente avviso, il relativo numero di recapito telefonico, l'indirizzo di posta elettronica e-mail e l'eventuale indirizzo PEC cui inviare tutte le comunicazioni;
- se persona giuridica, che l'impresa non si trova in stato di fallimento, concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa, amministrazione controllata e che non è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- se persona giuridica, gli estremi di iscrizione al Registro Imprese tenuto dalla C.C.I.A.A. con indicazione del numero di iscrizione, nonché i nominativi e le generalità anagrafiche degli eventuali titolari o amministratori con poteri di rappresentanza;

Per le dichiarazioni di cui sopra è prevista la firma autografa del concorrente o di un amministratore munito di poteri di rappresentanza della persona giuridica partecipante all'asta, accludendo una fotocopia di documento di identità in corso di validità del sottoscrittore;

Le dichiarazioni false e mendaci saranno punite ai sensi delle vigenti disposizioni di legge e comportano l'immediata esclusione dalla gara, ovvero la decadenza dall'aggiudicazione e la trasmissione degli atti alla Procura della Repubblica.

BUSTA B - "Offerta economica"

a) Offerta economica (Allegato B) resa in bollo da € 16,00=, sottoscritta con firma leggibile per esteso, con indicazione del prezzo offerto in cifre ed in lettere.

In caso di discordanza tra gli importi indicati in cifre e quelli in lettere, ai fini dell'aggiudicazione, prevarranno quelli in lettere.

All'offerta deve essere allegata fotocopia non autenticata di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore.

5. CAUZIONE

L'offerente, è tenuto a versare la cauzione pari al 10% del rispettivo valore posto a base d'asta, pari a € 25.400,00 (venticinquemilaquattrocento). Il versamento dovrà essere effettuato esclusivamente presso la Tesoreria Comunale Intesa San Paolo, – IBAN IT20A0306912117100000046218 indicando la causale **"Cauzione Asta Pubblica per l'alienazione di bene immobile - EX CASERMA POLIZIA STRADALE"** Non sono ammesse altre modalità di presentazione delle cauzioni. Qualora l'offerente non risulti aggiudicatario, l'importo della cauzione sarà allo stesso restituita entro 20 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

6. ESPLETAMENTO DELLA GARA E DISPOSIZIONI VARIE:

L'aggiudicazione provvisoria dell'immobile in parola sarà effettuata a favore del concorrente che avrà fatto la migliore offerta al rialzo, anche in presenza di una sola offerta valida. Non sono ammesse offerte al ribasso.

Il verbale di aggiudicazione provvisoria verrà redatto secondo quanto previsto dalla vigente normativa.

In caso di mancata aggiudicazione o esperimento dell'asta, per qualsivoglia motivo, i concorrenti non potranno far luogo a pretesa alcuna.

Il Comune si riserva l'insindacabile facoltà di sospendere, revocare, interrompere in qualsiasi momento o per qualsivoglia motivo la procedura di cui al presente Bando, senza che per questo chiunque possa vantare diritto o pretesa alcuna.

L'aggiudicazione diviene definitiva solo a seguito di apposito provvedimento di aggiudicazione stessa da parte del Responsabile Settore Lavori Pubblici.

L'aggiudicatario è tenuto al pagamento, in un'unica soluzione, del saldo del prezzo d'acquisto offerto entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione.

In caso contrario sarà ritenuto decaduto da qualsiasi diritto ed inoltre perderà la relativa cauzione che sarà incamerata dal Comune di Badia Polesine.

Il versamento dovrà essere effettuato presso la Tesoreria Comunale Intesa San Paolo - filiale di Badia Polesine (RO), sul conto corrente intestato al Comune di Badia Polesine – IBAN IT20A0306912117100000046218, indicando la causale **"Asta pubblica per l'alienazione di bene immobile - Saldo prezzo - EX CASERMA DELLA POLIZIA STRADALE"**.

A seguito del pagamento e della stipula del contratto di compravendita, si provvederà a consegnare all'aggiudicatario il bene.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non intendesse stipulare l'atto nel termine determinato dall'Amministrazione senza giustificato e comprovato motivo, si procederà con apposito atto, da notificare all'interessato nelle forme di legge ed all'incameramento del deposito cauzionale prestato a garanzia dell'offerta o all'escussione della polizza fideiussoria assicurativa o bancaria prodotta, in relazione all'unità immobiliare messa all'asta.

In tal caso, il Responsabile Settore LL.PP., potrà disporre l'aggiudicazione del bene all'offerente che abbia fatto l'offerta valida più elevata che segue.

Per quanto non espressamente previsto nel presente bando, si fa rinvio a quanto disposto dal RD 827/1924.

7. TRATTAMENTO DEI DATI

Ai sensi del Decreto Legislativo n. 196/2003 e s.m.i., il trattamento dei dati personali avviene per l'espletamento dei soli adempimenti connessi alla procedura del presente avviso e nella piena tutela dei diritti e della riservatezza delle persone, il soggetto attivo della raccolta dei dati è Amministrazione aggiudicatrice.

Si informa che ai sensi della L. 241/1990 il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Ivan Stocchi, Responsabile del Settore Lavori Pubblici.

L'immobile sarà visionabile nella giornata di giovedì 10 luglio 2025 dalle ore 9:00 alle ore 13:00, previo appuntamento da concordare con l'Ufficio Tecnico del Comune di Badia Polesine.

Gli elaborati tecnici ed amministrativi relativi al presente bando ed utili a formulare l'offerta sono visionabili nel sito dell'Amministrazione Comunale, www.comune.badiapolesine.ro.it unitamente al presente avviso.

L'avviso è pubblicato:

- con affissione di manifesti pubblici;
- all'Albo Pretorio comunale;
- sul sito internet www.comune.badiapolesine.ro.it (home page) e nella sezione Amministrazione Trasparente – Bandi di gara e Contratti.

Per eventuali informazioni rivolgersi al Responsabile del Settore LL.PP., Arch. Ivan Stocchi, tel. 0425-53671 (voce tasto 2 Lavori Pubblici) o via e-mail all'indirizzo: lavoripubblici@comune.badiapolesine.ro.it

Allegati:

- Allegato A - Domanda di partecipazione;
- Allegato B - Fac-simile offerta;
- Allegato C - Pianta piano terra – piano primo;
- Allegato D - Estratto di mappa;
- Allegato E - Visure catastali;
- Allegato F – Dichiarazione di presa visione.

Il Responsabile del Settore LL.PP.

Arch. Ivan Stocchi

(Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.)