



DISCIPLINARE DI VENDITA IMMOBILIARE

Il presente disciplinare di gara, allegato all'avviso di vendita immobiliare di cui costituisce parte integrante e sostanziale, contiene le norme integrative a detto avviso, relative alle modalità di partecipazione alla procedura di vendita immobiliare indetta dalla Camera di commercio Monte Rosa Laghi Alto Piemonte (di seguito denominata "Camera di commercio"), alle modalità di compilazione e presentazione dell'offerta, ai documenti da presentare a corredo della stessa ed alla procedura di aggiudicazione.

1. CONDIZIONI GENERALI

La vendita dell'immobile avviene a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le relative pertinenze, oneri, canoni, vincoli imposti dalle vigenti leggi e diritti di qualsiasi sorta, come visto e piaciuto dall'acquirente, il quale, con la semplice presentazione della domanda di partecipazione all'asta, ne accetta integralmente lo stato.

L'unità immobiliare è censita al NCEU di Baveno e rientra nella categoria catastale A/3 ovvero "Abitazioni di tipo economico". Trattandosi di immobile soggetto a vincolo, per il suo utilizzo da parte del futuro acquirente dovrà essere garantita la conservazione del bene mediante l'attuazione di adeguate opere di manutenzione, restauro e recupero, i cui progetti dovranno essere autorizzati dalla Soprintendenza ABAP Novara ai sensi degli articoli 21 e 22 del Codice dei beni culturali. Nel caso si volesse destinare l'immobile a differenti fini rispetto a quelli abitativi, si dovranno comunque prediligere funzioni culturali, attività ricreative o commerciali (come ad esempio servizi di bar/ristorazione), in considerazione della collocazione autonoma e indipendente dell'immobile e del suo inserimento nel parco pubblico di Villa Fedora, garantendone la pubblica fruizione e la connessione con le attività e le funzioni del parco e della spiaggia pubblica in esso inclusa.

Le prescrizioni e condizioni di cui sopra saranno riportate nell'atto di trasferimento e saranno altresì trascritte, su richiesta della competente Soprintendenza ABAP Novara, nei registri immobiliari presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare. In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 59 del Codice dei beni culturali, il futuro atto di alienazione dovrà essere notificato alla Soprintendenza ABAP Novara e al Segretariato Generale per il Piemonte del Ministero della Cultura, per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione di cui agli articoli 60 e seguenti del Codice dei beni culturali.

Gli interessati non potranno avanzare pretesa alcuna nei confronti della Camera di commercio per costi sostenuti per la partecipazione alla procedura.

Il prezzo della compravendita, che dovrà essere integralmente versato alla Camera di commercio, si intende al netto di ogni onere fiscale, in quanto tali oneri sono da considerarsi



a carico esclusivo dell'acquirente. Va comunque precisato che la cessione si intende effettuata fuori dal campo di applicazione I.V.A., non trattandosi di bene strumentale adibito ad attività commerciale, bensì di bene patrimoniale detenuto dalla Camera di Commercio quale pubblica autorità istituzionale.

Sono a carico dell'aggiudicatario, inoltre, gli oneri notarili e le spese riguardanti le imposte e le tasse relative all'atto di compravendita.

L'entità del prezzo offerto ed aggiudicato non potrà subire diminuzione alcuna, avendone l'offerente ritenuto congruo il valore, in rapporto al bene in alienazione, così come conosciuto e considerato in ogni suo aspetto.

2. SOPRALLUOGO

E' possibile effettuare un sopralluogo presso l'immobile in vendita, previa richiesta da inviare via e-mail all'indirizzo patrimonio@pno.camcom.it entro e non oltre il 31 gennaio 2025.

La richiesta dovrà riportare: recapito telefonico; indirizzo e-mail; nominativo della persona che parteciperà al sopralluogo.

A seguito della richiesta gli interessati saranno contattati dalla Camera di commercio per concordare data e ora del sopralluogo.

3. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA D'ACQUISTO

L'offerta dovrà pervenire in busta chiusa, a mezzo posta raccomandata ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, alla stazione appaltante, Camera di commercio Monte Rosa Laghi Alto Piemonte, piazza Risorgimento, 12 -13100 Vercelli, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 14 febbraio 2025, a pena di esclusione. Non è ammessa la consegna a mano. Al fine di verificare il rispetto del termine di presentazione delle offerte faranno fede data e ora apposte dall'Ufficio Protocollo della Camera di commercio.

Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente. Non saranno ammessi reclami se, per disguidi postali o altro motivo, il plico non perverrà, ovvero non sarà consegnato nel luogo indicato entro il termine fissato. Pertanto non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche indipendentemente dalla volontà del concorrente ed anche se spediti prima del termine medesimo; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'agenzia accettante. Tali plichi non verranno aperti e verranno considerati come non consegnati.

Il plico contenente l'offerta, recante all'esterno – oltre all'intestazione e all'indirizzo del mittente – la seguente indicazione: "Offerta d'acquisto per "Casa del Custode" Baveno "Villa Fedora" - NON APRIRE" dovrà essere idoneamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura dall'offerente e dovrà contenere al suo interno due buste, a loro volta sigillate,



recanti, oltre all'intestazione e all'indirizzo del mittente, le diciture, rispettivamente, "BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" e "BUSTA B – OFFERTA DI ACQUISTO".

La "Busta A" dovrà contenere:

a. Dichiarazione sostitutiva di notorietà resa ai sensi del D.P.R. 445/2000, redatta utilizzando preferibilmente il modello allegato al presente disciplinare (Allegato 1) o qualsiasi altro modello conforme ad esso, con la quale il concorrente attesta:

- di accettare tutte le condizioni dell'avviso di asta pubblica e di conoscere e di accettare lo stato di fatto e di diritto dell'immobile;
- di essere a conoscenza che, qualora intervenissero cause di forza maggiore, che dovessero impedire l'aggiudicazione e/o la consegna dell'immobile, la Camera di commercio Monte Rosa Laghi Alto Piemonte, con proprio motivato provvedimento, potrà annullare la procedura per la vendita. In tal caso la cauzione versata verrà restituita ai concorrenti, senza altro onere o responsabilità a carico della Camera di commercio;

(nel caso di partecipazione di persone fisiche)

- di trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili;
- di non essere interdetto, inabilitato o fallito, e che a suo carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;
- di non aver riportato condanne penali definitive che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;

(nel caso di partecipazione di persone giuridiche)

- che la ditta è iscritta al registro delle imprese della Camera di commercio o equivalente in paesi UE;
- che la ditta non si trova in stato di fallimento, di liquidazione, cessazione di attività, concordato preventivo o di ogni altra analoga situazione e non è in corso una procedura per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- che a carico della ditta non si sono verificate procedure di fallimento o di concordato nel quinquennio antecedente la data della gara;
- che non è stata pronunciata una condanna con sentenza passata in giudicato, per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale a carico:

del titolare per le ditte individuali

di tutti i soci per le società in nome collettivo

degli accomandatari se si tratta di società in accomandita semplice

degli amministratori, muniti di potere di rappresentanza, per le altre società

comprese le cooperative



- che la ditta non si trova in ogni altra situazione che possa determinare l'esclusione dall'asta pubblica e/o l'incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

La dichiarazione dovrà essere sottoscritta dall'offerente ovvero, nel caso in cui l'offerente sia persona giuridica, dal suo legale rappresentante oppure da un delegato del legale rappresentante, munito di idonei poteri di firma ed essere corredata della fotocopia, non autenticata, di un valido documento di identità del firmatario.

In caso di sottoscrizione da parte di delegato, va allegata copia della relativa procura notarile (generale o speciale) o altro documento da cui evincere i poteri di rappresentanza e fotocopia semplice di documento d'identità del delegante e del delegato.

Qualora l'offerente sia costituito da più soggetti, la dichiarazione dovrà essere redatta e sottoscritta da ciascuno dei soggetti componenti.

Ai sensi dell'art. 75 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, ferma l'applicazione delle sanzioni penali, di cui al successivo art. 76, qualora dal controllo, di cui all'art. 71, emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni sostitutive di certificazione o di atti di notorietà, il dichiarante decade dai benefici conseguenti al provvedimento emanato sulla base della dichiarazione non veritiera. In tal caso l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e verrà incamerata la cauzione provvisoria, fatto salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni patiti dall'Amministrazione.

- b. cauzione provvisoria, con validità di almeno 90 gg. dal termine per la presentazione dell'offerta, corrispondente all'1% (uno per cento) del prezzo posto a base di gara dell'immobile.

La cauzione può essere costituita, a scelta dell'offerente,

- in contanti o in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito, presso una sezione di tesoreria provinciale o presso le aziende autorizzate, a titolo di pegno a favore dell'amministrazione aggiudicatrice;
- sotto forma di fideiussione in originale, bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del D. Lgs. 385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del D. Lgs. 58/1998.

La cauzione dovrà essere "a prima richiesta" e quindi prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 c. 2 del codice civile e dovrà essere operativa entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della Camera di commercio.



Ai partecipanti non aggiudicatari la cauzione verrà restituita entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva, mentre per il soggetto aggiudicatario la cauzione sarà trattenuta fino ad avvenuta costituzione del deposito cauzionale pari al 10% dell'importo offerto, come di seguito specificato.

Con l'aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario dovrà costituire deposito cauzionale pari al 10% dell'importo offerto.

A tal fine, qualora l'offerente abbia già presentato uno o più assegni circolari a garanzia dell'offerta, potrà semplicemente procedere ad una integrazione di quanto già presentato. Negli altri casi la somma del deposito cauzionale dovrà essere versata, a mezzo bonifico bancario intestato alla Camera di commercio Monte Rosa Laghi Alto Piemonte, codice IBAN IT87 S030 6910 0001 0000 0046 622 presso Intesa Sanpaolo.

La "Busta B" dovrà contenere l'offerta di acquisto (utilizzando l'Allegato 2 o altro modello comunque conforme ad esso), in bollo, contenente l'indicazione del prezzo, superiore all'importo posto a base di gara nell'Avviso - espresso in cifre ed in lettere, che il concorrente offre per l'acquisto dell'immobile.

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore al prezzo a base di gara indicato nell'Avviso.

L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente ovvero, nel caso in cui l'offerente sia persona giuridica, dal suo legale rappresentante oppure da un delegato del legale rappresentante, munito di idonei poteri di firma, senza necessità di autenticazione.

In caso di sottoscrizione da parte di delegato, va allegata copia della relativa procura notarile (generale o speciale) o altro documento da cui evincere i poteri di rappresentanza e fotocopia semplice di documento d'identità del delegante e del delegato.

Qualora l'offerente sia costituito da più soggetti, l'offerta dovrà essere sottoscritta da ciascuno dei soggetti componenti.

L'offerta dovrà altresì indicare:

- **per le persone fisiche:** il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio e il codice fiscale dell'offerente;
- **per le persone giuridiche:** la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, nonché le generalità del legale rappresentante.

In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello in lettere, sarà ritenuta valida quella più conveniente per l'Amministrazione.

4. ESCLUSIONI

Non saranno ritenute valide, e perciò non verranno ammesse alla gara:

- c. le offerte presentate oltre il termine stabilito, qualunque sia la causa del ritardo;
- d. le offerte integrative e/o sostitutive di offerte già presentate;



- e. le offerte presentate in plico o buste non regolarmente chiuse e qualora ciò comprometta la segretezza delle offerte stesse;
- f. le offerte in diminuzione, alla pari, plurime, indeterminate, parziali, prive di prezzo;
- g. le offerte in cui non vi sia separazione fra documenti amministrativi e offerta economica.

5. PROCEDURA D'ASTA E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

La procedura d'asta si terrà con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nell'avviso di gara, di cui all'art. 73, lettera c), del R.D. 23 marzo 1924, n. 827.

L'aggiudicazione sarà ad unico incanto e avverrà a favore del soggetto che offrirà il prezzo più alto, superiore al prezzo a base di gara indicato nell'avviso. L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida, ai sensi dell'art. 65, punto 10, del R.D. n. 827/1934.

In data 18 febbraio 2025 ore 10.00, presso la sede della Camera di commercio, piazza Risorgimento, 12 – 13100 Vercelli, in seduta pubblica, si procederà all'apertura dei plichi regolarmente pervenuti.

Sono ammessi alla seduta pubblica gli offerenti o loro procuratori, i legali rappresentanti (in caso di persone giuridiche) o loro procuratori, muniti di apposita procura, ovvero soggetti delegati dagli stessi e muniti di apposita delega del delegato e del delegante.

In tale seduta si procederà all'apertura dei plichi regolarmente pervenuti verificando la presenza, all'interno, delle due buste "A" e "B" e quindi all'apertura della busta "A", verificando la completezza della documentazione richiesta ed in particolare la conformità delle dichiarazioni sostitutive e la presenza della cauzione provvisoria.

Non appena concluse le suddette operazioni, salvo che non sia necessario interrompere la procedura per acquisire altra documentazione o regolarizzare quanto presentato, si procederà all'apertura della busta "B" e alla lettura delle offerte d'acquisto formulate dai partecipanti a seguito della quale verrà redatta la relativa graduatoria delle offerte valide.

Qualora due o più offerte presentate abbiano lo stesso prezzo e questo risulti il migliore, la Camera di commercio procederà all'incanto, nel corso della stessa seduta pubblica, tra i pari offerenti individuati; l'incanto sarà effettuato con le modalità di cui all'art. 581 c.p.c. descritte qui di seguito:

- gli offerenti saranno invitati a presentare offerte migliorative rispetto a quelle presentate; nel caso in cui siano trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente;
- ogni offerente cesserà di essere vincolato in merito alla sua offerta migliorativa quando essa è superata da un'altra, anche se questa fosse, successivamente, dichiarata nulla.

Nel caso non venissero presentate offerte migliorative si procederà estraendo a sorte tra i pari e migliori offerenti.



Al ricorrere di tale circostanza, nel caso in cui alla seduta pubblica sia presente un delegato dell'offerente, sarà necessario che il soggetto delegato sia munito di idonei poteri atti a vincolare il soggetto offerente in relazione all'acquisto dell'immobile. In assenza di idonea procura la seduta verrà interrotta e rinviata ad altra data affinché vi partecipi il soggetto munito di idonei poteri e si possa procedere all'incanto tra i soggetti pari offerenti secondo le modalità di cui sopra.

Nei confronti del partecipante che alla fine della procedura abbia presentato l'offerta più alta si procederà all'aggiudicazione dopo aver esperito i controlli sul possesso dei requisiti richiesti dal presente disciplinare.

In caso di eventuale esito negativo dei controlli, la Camera di commercio procederà all'esclusione dell'offerente e all'escussione della relativa cauzione.

In tale ipotesi, la Camera di commercio si riserva la facoltà di aggiudicare al seguente miglior offerente.

6. CONDIZIONI DI VENDITA

Il soggetto offerente è vincolato alla propria offerta sin dal momento della presentazione, mentre la Camera di commercio lo sarà con l'aggiudicazione definitiva.

La Camera di commercio può, a proprio insindacabile giudizio e senza che ciò comporti rinvase di alcun genere da parte degli offerenti, non dar corso all'approvazione dell'aggiudicazione.

Il Rogito avverrà a cura del Notaio prescelto dall'acquirente. Tutte le spese notarili, le imposte e tasse sono interamente a carico dell'acquirente.

In caso di rinuncia o qualora l'aggiudicatario non dovesse presentarsi per la sottoscrizione del contratto di compravendita entro il termine concordato ovvero il termine massimo previsto per il rogito, decadrà da ogni suo diritto e subirà l'incameramento da parte della Camera di commercio della cauzione presentata.

Prima del rogito e su richiesta della Camera di commercio, l'aggiudicatario dovrà esibire tutta la documentazione necessaria ai fini della stipula del contratto. La mancata consegna di detta documentazione comporterà la decadenza dal diritto di acquisto e l'incameramento della cauzione.

La cauzione funge da caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 c.c.

7. STIPULAZIONE DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

Ogni spesa ed onere conseguente al trasferimento sarà a totale carico del soggetto acquirente.



8. MODALITA' DI PAGAMENTO

Per la stipulazione del contratto di compravendita, l'aggiudicatario dovrà corrispondere la differenza tra l'importo totale dell'offerta ed il deposito cauzionale costituito a garanzia della medesima.

L'aggiudicatario è inoltre tenuto a corrispondere, al momento della stipula del contratto di compravendita, un importo pari alle spese dell'atto di trasferimento (ivi compresi i diritti di rogito), che saranno appositamente quantificate dal Notaio, nonché le altre spese e imposte comunque dovute ai sensi di legge.

Il prezzo di acquisto deve essere versato per intero almeno cinque giorni prima della data di stipula del contratto di compravendita, e, in ogni caso, entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, termine entro il quale dovrà essere stipulato il contratto. In difetto, ogni rapporto tra le parti potrà essere risolto e la somma versata a titolo di cauzione sarà incamerata dalla Camera di commercio.

Il pagamento deve essere effettuato preferibilmente a mezzo bonifico bancario intestato alla Camera di commercio Monte Rosa Laghi Alto Piemonte, codice IBAN IT87 S030 6910 0001 0000 0046 622 presso Intesa Sanpaolo.

Non è ammesso il pagamento in forme diverse dal corrispettivo in denaro.

La Camera di commercio non riconosce provvigioni ad alcuno per la compravendita di cui alla presente asta, pertanto le spese di eventuali intermediari sono interamente a carico dell'acquirente.

9. AVVERTENZE

La Camera di commercio si riserva di effettuare i controlli e verifiche sulle autocertificazioni in ogni momento della procedura anche successivamente all'aggiudicazione e prima della stipula del contratto.

I concorrenti, con la semplice partecipazione, accettano pienamente ed incondizionatamente tutte le clausole di vendita della presente asta pubblica e assumono la responsabilità delle proprie dichiarazioni.

La Camera di commercio si riserva inoltre di

- non procedere all'aggiudicazione nel caso in cui, nelle more della procedura, dovessero emergere fatti o situazioni oggi non noti e idonei a pregiudicare gli interessi dell'alienante in caso di vendita dell'immobile;
- interrompere, sospendere o revocare l'asta in qualsiasi momento ed a suo insindacabile giudizio; in tali ipotesi i concorrenti non avranno diritto ad alcuna rivendicazione, pretesa, aspettativa, risarcimento o indennizzo di sorta.