



BANDO

Asta per la vendita di terreni nella zona industriale di Verona (ZAI "storica")

- 1) **ENTE ALIENANTE:** Consorzio per la Zona Agricola Industriale (ZAI) di Verona con sede in Via Sommacampagna, 61, 37137 Verona; tel. 045-8622060; fax 045-8622219; PEC consorzio.zai@pec.qevr.it; e-mail consorzio.zai@quadranteeuropa.it; sito istituzionale www.consorziozai.it.
- 2) **BENI POSTI IN VENDITA:** area edificabile, contornata in blu nella planimetria allegata (all. 1), sita in Verona, Via Torricelli, attualmente suddivisa in 5 lotti, come individuati in detta planimetria (all. 1); gli interessati potranno acquistare l'intera area oppure uno o più lotti.

I singoli lotti (aventi la superficie catastale più oltre indicata) sono contraddistinti nel N.C.T. di Verona al Fg. 323, come segue:

- a) **lotto A** con superficie catastale di mq 3.609 circa (evidenziato in colore giallo): m.n. 135, m.n. 154, m.n. 158, m.n. 159; su detto lotto insiste una costruzione con destinazione ad autolavaggio, avente superficie utile lorda pari a circa mq 465;
- b) **lotto B** con superficie catastale di mq 1.315 circa (evidenziato in colore rosso): m.n.161;
- c) **lotto C** con superficie catastale di mq 2.235 circa (evidenziato in colore azzurro): m.n.160;
- d) **lotto D** con superficie catastale di mq 5.646 circa (evidenziato in colore arancione): m.n. 155;
- e) **lotto E** con superficie catastale di mq 6.032 circa (evidenziato in colore verde): m.n.156; m.n.157.

La superficie catastale dell'intera area è pari quindi a mq. 18.837 circa.

3) OBBLIGHI

- a. **lotto A:** il bene è attualmente assegnato in concessione a terzi, verso il pagamento di un canone che viene versato in rate semestrali anticipate; il rapporto ha durata annuale ed è tacitamente rinnovabile alla scadenza, salva diversa comunicazione da inviare con un preavviso di almeno tre mesi; fatti salvi diversi accordi con il terzo, l'acquirente è tenuto a mantenere il terzo stesso nel godimento del bene, fino alla prossima scadenza (31.12.2014) e subentrare negli obblighi del Consorzio ZAI, ponendo in essere ogni atto a tal fine necessario; il presente lotto (nel caso che venga acquistato separatamente dagli altri), dovrà essere gravato per circa mq. 600 da servitù di passo carrabile e pedonale in favore dei lotti C, D ed E, come indicato nella planimetria (allegato 1) pertanto la superficie reale utilizzabile è di circa mq. 3.000;
- b. **lotto B:** il bene è attualmente assegnato in concessione a terzi, verso il pagamento di un canone che viene versato in rate semestrali anticipate; il rapporto ha durata annuale ed è tacitamente rinnovabile alla scadenza, salva diversa comunicazione da inviare con un preavviso di almeno tre mesi; fatti salvi diversi accordi con il terzo, l'acquirente è tenuto a mantenere il terzo stesso nel godimento del bene, fino alla prossima scadenza (31.12.2014), subentrando negli obblighi del Consorzio ZAI e ponendo in essere ogni atto a tal fine necessario; il presente lotto dovrà essere gravato da servitù di passo in favore di terzi, come indicato nella planimetria, per circa mq 145 (allegato 1) pertanto la superficie reale utilizzabile è di circa mq. 1.170;

- c. **lotto C**: il bene è attualmente assegnato in concessione a terzi, verso il pagamento di un canone che viene versato in rate semestrali anticipate; il rapporto ha durata annuale ed è tacitamente rinnovabile alla scadenza, salva diversa comunicazione da inviare con un preavviso di almeno tre mesi; fatti salvi diversi accordi con il terzo, l'acquirente è tenuto a mantenere il terzo stesso nel godimento del bene, fino alla prossima scadenza (**31.12.2014**) e subentrare negli obblighi del Consorzio ZAI, ponendo in essere ogni atto a tal fine necessario; il lotto è interessato per circa mq 100 da un traliccio dell'alta tensione; nel caso di vendita frazionata, dovrà essere costituita una servitù di passo carrabile e pedonale a favore del presente lotto e a carico del lotto A, la superficie reale utilizzabile è di circa mq. 2.135;
- d. **lotto D**: il lotto è assegnato in concessione a terzi fino al 31.12.2013; alla scadenza, il concessionario ha l'obbligo di rilasciare l'area libera da persone e cose e pertanto dovrà rimuovere le reti antigrandine, attualmente presenti; sarà cura del Consorzio ZAI pretendere l'adempimento di tale obbligo; il lotto è interessato per circa mq. 150 da due tralicci dell'alta tensione pertanto la superficie reale utilizzabile è di circa mq. 5.500 nel caso di vendita frazionata, dovrà essere costituita una servitù di passo carrabile e pedonale a favore del presente lotto e a carico del lotto A;
- e. **lotto E**: il lotto (limitatamente al m.n. 157 di mq 54, su cui insiste un'antenna per telefonia) è attualmente assegnato in concessione a terzi verso il pagamento di un canone che viene versato in rate mensili anticipate; il rapporto verrà a scadere il **31.12.2019**; fatti salvi diversi accordi con il terzo, l'acquirente è tenuto a mantenere il terzo stesso nel godimento del bene fino a tale scadenza e subentrare negli obblighi del Consorzio ZAI, ponendo in essere ogni atto a tal fine necessario; nel caso di vendita frazionata, dovrà essere costituita una servitù di passo carrabile e pedonale a favore del presente lotto e a carico del lotto A, la superficie reale utilizzabile è di circa mq. 5.856.

La costituzione delle servitù di passo e la connessa realizzazione e/o allargamento dell'accesso ai lotti interessati potrà comportare lievi rettifiche dei confini tra i lotti.

4) **PREZZO A BASE D'ASTA:**

Il prezzo **minimo** a base d'asta è così fissato a corpo:

- **intera area**: Euro 1.731.600,00 (unmilionesettecentotrentunomilaseicento) oltre IVA.
- **lotto A**: Euro 360.000,00 (trecentosessantamila) oltre IVA.
- **lotto B**: Euro 93.600,00 (novantatremilaseicento) oltre IVA.
- **lotto C**: Euro 168.000,00 (centosessantottomila) oltre IVA.
- **lotto D**: Euro 550.000,00 (cinquecentocinquantamila) oltre IVA.
- **lotto E**: Euro 560.000,00 (cinquecentosessantamila) oltre IVA.

- 5) **DEPOSITO CAUZIONALE**: il concorrente dovrà produrre un deposito cauzionale infruttifero (a garanzia della serietà dell'offerta) pari al 5% del prezzo posto a base d'asta per ogni singolo lotto. Il deposito cauzionale potrà essere versato in contanti, in questo caso il concorrente dovrà presentare la ricevuta comprovante l'avvenuto versamento da effettuarsi sul conto corrente n. 30041264 intestato al Consorzio ZAI presso UNICREDIT SPA (IBAN IT37J0200811758000030041264) specificando come causale "Deposito cauzionale asta ZAI storica". Il deposito cauzionale potrà essere prestato anche mediante fideiussione bancaria. La fideiussione dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la piena operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Consorzio ZAI ed avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta. Non sarà accettata altra forma di costituzione della garanzia.

6) **REQUISITI DI AMMISSIONE:** l'offerente deve attestare la propria piena capacità a contrarre e l'insussistenza di cause che comportino il divieto di concludere contatti con una pubblica amministrazione.

7) **TERMINE DI RICEZIONE DELLE OFFERTE:** le offerte dovranno pervenire all'ufficio protocollo del Consorzio ZAI, all'indirizzo sopra indicato (Via Sommacampagna, 61, 37137 Verona), entro le ore 13,00 del 2.12.2013.

Il plico potrà essere consegnato a mani e, in tal caso, l'ufficio protocollo rilascerà apposita ricevuta comprovante il giorno e l'ora dell'avvenuta consegna, oppure a mezzo posta raccomandata A.R. o mediante agenzia di recapito.

Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente; i plichi, pervenuti oltre il termine, non saranno aperti.

Al fine di stabilire la tempestività della consegna sarà influente la data di spedizione del plico: faranno fede esclusivamente la data e l'ora di effettiva ricezione da parte del Consorzio ZAI.

8) **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:** le offerte e la documentazione a corredo delle stesse dovranno pervenire, a pena di esclusione dalla gara, in un plico sigillato e controfirmato dall'offerente sui lembi di chiusura, recante all'esterno il nome e l'indirizzo del mittente nonché la seguente dicitura: "ASTA ZAI STORICA".

Il plico dovrà contenere due buste separate, a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, le quali dovranno rispettivamente recare all'esterno la seguente dicitura:

- **Busta A) "Documentazione amministrativa";**

- **Busta B) "Offerta economica".**

Nella **busta "A - Documentazione amministrativa"** dovranno essere inseriti, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

(a) domanda di partecipazione e contestuale dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, redatta ai sensi del DPR 28 dicembre 2000 n. 445, artt. 46 e 47 (in conformità ai modelli allegati al presente bando: all. "2" per le persone fisiche; all. "3" per le imprese e persone giuridiche) e sottoscritta dall'offerente, che dovrà attestare il possesso dei requisiti di partecipazione; la veridicità delle attestazioni dell'aggiudicatario sarà accertata dopo la aggiudicazione provvisoria; nel caso di offerta presentata da più soggetti, dovranno essere inserite tante domande di partecipazione quanti sono gli offerenti;

(b) copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore/offerente, in corso di validità (a corredo della domanda di partecipazione); nel caso di offerta presentata a mezzo di un procuratore speciale, la procura dovrà essere redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata, ed allegata in originale o in copia autentica alla domanda di partecipazione; nel caso di offerta presentata da più soggetti, l'offerta dovrà essere unitaria e sottoscritta congiuntamente da tutti gli offerenti;

(c) fideiussione bancaria in originale, oppure originale della ricevuta del versamento effettuato dall'offerente a titolo di deposito cauzionale e recante la sopra indicata causale; il deposito cauzionale verrà restituito ai concorrenti non aggiudicatari al più tardi alla scadenza del termine stabilito per la validità dell'offerta; il deposito cauzionale versato dall'aggiudicatario verrà trattenuto dal Consorzio ZAI a titolo di acconto sul prezzo in sede di stipulazione del contratto di vendita (restituito al momento del rogito).

Nella **busta "B - Offerta economica"** deve essere inserita, a pena di esclusione, l'offerta economica segreta, redatta in carta legale (bollo), sulla base del modello allegato al presente bando (all."4"); l'offerta deve essere sottoscritta dal concorrente (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) oppure da un procuratore, munito di procura speciale;

l'offerta deve indicare il prezzo al netto di IVA relativo a ciascuno dei lotti per i quali viene presentata; è facoltà del concorrente, che offre un prezzo per l'intera area, precisare anche il prezzo relativo a ciascun lotto; l'offerta rimane ferma e vincola l'offerente per 180 giorni decorrenti dal giorno fissato per l'asta pubblica.

- 9) **PROCEDURA:** l'asta si svolgerà con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con l'importo posto a base di gara (R.D. 23.5.1924 n. 827 art.73, lett. c), indicato nel precedente punto 4.

Saranno ritenute valide soltanto le offerte a rialzo cioè le offerte di importo pari o superiore al prezzo a base d'asta; le offerte di importo inferiore verranno escluse.

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

Il plico contenente le due buste sopra indicate, nelle quali saranno state rispettivamente inserite la documentazione amministrativa e l'offerta economica, sarà aperto da un'apposita commissione giudicatrice nella seduta pubblica che si terrà nella sala riunioni dell'Interporto Quadrante Europa in Via Sommacampagna, 59 - Verona il giorno 3.12.2013 alle ore 9,30.

In detta seduta la commissione verificherà la completezza e correttezza formale della documentazione contenuta nelle **buste A) "Documentazione amministrativa"** e, in caso di esito negativo della verifica, escluderà il concorrente dalla gara; procederà poi all'apertura delle **buste B) "Offerta economica"** e, verificata la validità delle offerte, formerà distinte graduatorie per le offerte riferite ai singoli lotti e per quelle riferite all'intera area; il concorrente che offre un prezzo per l'intera area e preciserà anche il prezzo relativo a ciascun lotto, verrà inserito in tutte le relative graduatorie.

Eventuali errori materiali verranno rettificati dalla commissione; nel caso che l'offerta per l'intera area non corrisponda alla somma delle offerte per i singoli lotti, sarà ritenuta valida l'offerta più vantaggiosa per il Consorzio ZAI.

- 10) **CRITERI DI AGGIUDICAZIONE:** il contratto verrà aggiudicato al soggetto che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa per il Consorzio ZAI e, dunque, al soggetto che avrà offerto il maggior rialzo sul prezzo (minimo) posto a base d'asta.

La commissione (sulla base delle citate graduatorie) individuerà sia la migliore offerta relativa all'intera area, sia la migliore offerta relativa a ciascuno dei singoli lotti; procederà poi alla somma delle migliori offerte riferite ai singoli lotti e confronterà il totale ottenuto con l'importo della migliore offerta riferita all'intera area.

Nel caso in cui la somma dei prezzi singolarmente offerti per l'acquisto di uno più lotti sia superiore al prezzo offerto per l'intera area, i lotti verranno aggiudicati separatamente (anche se uno o più lotti dovessero rimanere invenduti).

Dopo avere effettuato il confronto di cui sopra per stabilire se l'ente procederà alla vendita dell'intera area o alla vendita separata dei singoli lotti, la commissione verificherà se ci sono offerte uguali: in tal caso inviterà gli offerenti (se entrambi presenti alla seduta pubblica) a formulare un immediato ulteriore rialzo (mediante nuova offerta segreta); altrimenti aggiudicherà il bene mediante sorteggio.

- 11) **AGGIUDICAZIONE:** l'aggiudicazione disposta dalla commissione di gara ha carattere provvisorio; l'aggiudicazione definitiva verrà disposta dal consiglio direttivo del Consorzio ZAI e verrà comunicata dall'ente all'aggiudicatario e ai soggetti titolari di prelazione, entro 7 (sette) giorni naturali e consecutivi dall'aggiudicazione definitiva, a mezzo lettera raccomandata oppure, se posseduta dal destinatario, a mezzo posta elettronica certificata.

- 12) **PRELAZIONE:** nel caso in cui si proceda alla vendita frazionata dell'area, è attribuito un diritto di prelazione agli attuali concessionari, che abbiano partecipato all'asta con un'offerta valida senza tuttavia aggiudicarsi il lotto che hanno in concessione; la prelazione dovrà

essere esercitata, a pena di decadenza, facendo pervenire al Consorzio ZAI [a mezzo lettera raccomandata oppure, se posseduta dal mittente, a mezzo posta elettronica certificata], entro 7 (sette) giorni naturali e consecutivi dal ricevimento della comunicazione di cui al punto n. 11, dichiarazione di volontà, redatta sulla base del modello allegato (all. 5) con la quale si impegnino irrevocabilmente ad acquistare il lotto al prezzo offerto dall'aggiudicatario, subentrando in tutti gli obblighi/oneri posti a carico dello stesso; la dichiarazione va inviata per conoscenza anche all'aggiudicatario ai soli fini di informazione; in caso di mancata stipulazione del contratto per fatto imputabile al titolare del diritto di prelazione (o al notaio dal medesimo scelto) la prelazione decadrà automaticamente e il deposito cauzionale verrà acquisito a titolo di penale dal Consorzio ZAI, che stipulerà il contratto con l'aggiudicatario, nel rispetto del termine di validità dell'offerta.

13) TERMINI PER LA STIPULAZIONE DEL CONTRATTO: il contratto definitivo verrà stipulato entro il 31.12.2013; un notaio di fiducia del Consorzio ZAI ha già espresso la propria disponibilità a procedere al rogito entro tale termine, in data da concordare con l'aggiudicatario; quest'ultimo è comunque libero di rivolgersi a qualunque altro professionista, con studio in Verona che proceda al rogito entro il termine sopra indicato.

Il bene verrà venduto a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive, oneri, canoni, vincoli imposti dalle vigenti leggi.

Il prezzo, maggiorato dell'IVA di legge, dovrà essere corrisposto, in un'unica soluzione, alla stipula del contratto di compravendita, con le modalità che saranno comunicate dal Consorzio ZAI.

In caso di mancata sottoscrizione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario (o al notaio che venga indicato dall'aggiudicatario medesimo), quest'ultimo decadrà automaticamente dalla aggiudicazione; il deposito cauzionale verrà acquisito a titolo di penale e il Consorzio ZAI procederà all'aggiudicazione a favore dell'offerente collocato immediatamente dopo nella relativa graduatoria, nonché (occorrendo) allo scorrimento della graduatoria nei confronti degli altri concorrenti.

Tasse, imposte e spese connesse alla stipulazione del contratto definitivo e/o preliminare sono a carico dell'aggiudicatario/acquirente.

14) DESTINAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI: il terreno è classificato ai sensi dell'art. 113 - Tessuto produttivo della ZAI (Ambiti I e II) della "Disciplina operativa" del Piano degli Interventi del Comune di Verona approvato con D.C.C. n. 91 del 23.12.2011.

15) PUBBLICITÀ: il presente bando verrà pubblicato sul sito istituzionale del Consorzio ZAI e affisso all'albo dell'ente dal 3.11.2013 al 2.12.2013; l'avviso d'asta verrà pubblicato su due quotidiani aventi diffusione locale e regionale.

16) PRIVACY: i dati personali relativi agli offerenti saranno oggetto di trattamento, con o senza ausilio di mezzi elettronici, limitatamente e per il tempo necessario agli adempimenti relativi alla gara ("Tutela Privacy"). Si fa rinvio agli artt. 7 e seguenti del D.Lgs. n. 196/2003 circa i diritti degli interessati alla riservatezza dei dati.

17) ALTRE INFORMAZIONI: eventuali ulteriori informazioni potranno essere richieste agli uffici amministrativi e tecnici dell'ente dal lunedì al giovedì dalle 9.00 alle 17.00 ed il venerdì dalle 9.00 alle 13.00; previo appuntamento, gli interessati potranno visitare i lotti posti in vendita.

18) RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: il responsabile del procedimento è il
Condirettore del Consorzio ZAI, dott. Nicola Boaretti.

Verona, 3.11.2013



Il Presidente
Dott. Matteo Gasparato

F.TO

Allegati:

- 1) Planimetria;
- 2) fac-simile istanza di partecipazione (per persone fisiche);
- 3) fac-simile istanza di partecipazione (per persone giuridiche);
- 4) modulo di offerta economica;
- 5) fac-simile dichiarazione di prelazione.