



**COMUNE DI ROVERE' DELLA LUNA
Provincia di Trento**

38030 ROVERE' DELLA LUNA (TN) - Piazza Unità d'Italia, 4
Tel. 0461/658524 - Fax 0461/659095 - Codice Fiscale 00309060226

**VERBALE DI DELIBERAZIONE N. 30
DEL CONSIGLIO COMUNALE**

OGGETTO: Autorizzazione alla vendita dell'immobile "ex Capannone Hafner" ubicato in via 4 novembre 8 contraddistinto dalla p.ed. 502 C.C. Rovere' della Luna: approvazione avviso di asta pubblica, ai sensi degli artt. 19 e 35, comma 1, della l.p. 19.07.1990 n. 23 e ss.mm.

L'anno **duemilaventidue** addì **tre** del mese di **novembre** alle ore **20:30**, a seguito di regolari avvisi recapitati a termine di legge si è riunito il Consiglio comunale con l'intervento dei Signori:

Ruolo	Nominativo	Presente	Assente	Giust.
Sindaco	Luca Ferrari	Si		
Consigliere	Denis Dalpiaz	Si		
Consigliere	Tiziana Bortolotti	Si		
Consigliere	Emanuela Coller	Si		
Consigliere	Luca Togni		Si	
Consigliere	Gloria Degasperi	Si		
Consigliere	Silvio Ferrari	Si		
Consigliere	Roberto Barbi	Si		
Consigliere	Alessio Girardi	Si		
Consigliere	Massimo Panizza		Si	
Consigliere	Noemi Torcasio	Si		
Consigliere	Msrco Endrizzi	Si		
Consigliere	Ilaria Ruatti	Si		
Consigliere	Romina Sandri	Si		
Consigliere	Veronica Formenti	Si		

Assiste il Segretario Comunale **dott.ssa Gallina Paola**.

Il signor **Luca Ferrari**, in qualità di Sindaco, constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio Comunale a deliberare sull'oggetto suindicato.

OGGETTO: Autorizzazione alla vendita dell'immobile "ex Capannone Hafner" ubicato in via 4 novembre 8 contraddistinto dalla p.ed. 502 C.C. Rovere' della Luna: approvazione avviso di asta pubblica, ai sensi degli artt. 19 e 35, comma 1, della l.p. 19.07.1990 n. 23 e ss.mm.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che, a seguito di una complicata vicenda giudiziaria protrattasi per anni, al fine di porre termine alle controversie pendenti e di prevenire l'instaurazione di ulteriori contenziosi, con deliberazione n. 56 dd. 26.04.2013, esecutiva ai sensi di legge, la Giunta Comunale approvava l'atto di transazione sottoscritto dalle parti in data 17.04.2013, con il quale la Ditta Hafner Trentino di Hafner Heinrich & C. s.n.c. retrocedeva al Comune di Rovere' della Luna la piena proprietà della p.ed. 502 C.C. Rovere' della Luna, al corrispettivo concordato per l'acquisizione del capannone pari a € 475.000,00=.

Dato atto che per alcuni anni detto capannone situato nella zona artigianale di Rovere' della Luna è stato locato a una Ditta locale consentendo all'Amministrazione di percepire un canone annuale, ma che attualmente la Ditta affittuaria ha disdetto il contratto per trasferimento in altra sede, e pertanto l'immobile risulta non più utilizzato.

Considerato che l'edificio richiede una serie di interventi sostanziali, l'Amministrazione di Rovere' della Luna, con riferimento alla gestione del patrimonio, ritiene opportuno prevedere la vendita dello stesso, in quanto non potendo essere destinato a fini pubblici, lasciarlo inutilizzato ancora per anni ne comporterebbe del degrado, ed inoltre la vendita potrebbe finanziare altri interventi di investimento sul patrimonio comunale.

Fatto presente che l'edificio in oggetto (ex Capannone Hafner) si trova nel Comune di Rovere' della Luna in località Palù grande in via 4 Novembre n. 8.

Dal punto di vista tavolare risulta identificato dalla particella edificiale indivisa numero 502 in C.C. Rovere' della Luna, inscritta nella partita tavolare n. 990

Nel foglio C sub GN 52/2 di data 11/01/1995, risulta iscritto un vincolo ad uso industriale di 25 anni.

Dal punto di vista catastale l'unità immobiliare risulta suddiviso in tre subalterni:

DATI IDENTIFICATIVI											DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Cat. Classe	Consistenza	Superficie	Rendita			
											Valore IM.I.S			
1	321	502	1	1		-	-	D/7	-	-	Euro 5.061,28 Euro 345.432,36	ACCATASTAMENTO n. 782.001.2000 del 04-08- 2000 in atti dal 04-08-2000; COSTITUZIONE		

DATI IDENTIFICATIVI											DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Cat. Classe	Consistenza	Superficie	Rendita			
											Valore IM.I.S			
1	321	502	2	1		-	-	F/4	-	-	-	ACCATASTAMENTO n. 782.001.2000 del 04-08- 2000 in atti dal 04-08-2000; COSTITUZIONE		

DATI IDENTIFICATIVI											DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Cat. Classe	Consistenza	Superficie	Rendita			
											Valore IM.I.S			
1	321	502	3	1		-	-	C/6	1	241 mq	241 mq	Euro 522,76 Euro 87.823,68	VARIAZIONE n. 2176.001.2012 del 26-11-2012 in atti dal 26-11-2012; CLASSAMENTO	

Si precisa che:

- il sub 1 della p.ed. 502 C.C. Rovere' della Luna, identifica tutto il piano terra;
- il sub. 2 della p.ed. 502 C.C. Rovere' della Luna, individua le unità al grezzo in corso di definizione;
- il sub. 3 , con la categoria C/7 (tettoie chiuse o aperte), che in realtà identifica un parcheggio al piano terra.

Al **Libro Fondiario** risulta quanto segue:

P.T. 990 II in C.C. Roverè della Luna

Foglio A1

p.ed. 502 edificio, classe 0, superficie mq 2454, R. dominicale -, R agrario -

Foglio A2

Nessuna iscrizione

Foglio B

Comune di Roverè della Luna, 86002670221 - quota 1/1

22/04/2013 - G.N. 778/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Atto d.d. 01/07/2004

1907 - Verbale 116/11

Foglio C

11/01/1995 - G.N. 52/2 ANNOTAZIONE

vincolo di destinazione ad uso industriale ai sensi dell'art.5 della L.R. 13.1.1970, n. 2 ed il divieto di alienazione per un periodo di venticinque anni con decorrenza dal 23.08.1994 ai sensi dell'art. 47 L.P. 03.04.1981 n. 4 a carico della p.ed. 502

L'edificio è costituito da un capannone artigianale a pianta rettangolare di circa 51 x 20 metri e di circa 9 metri di altezza.

I primi 34 metri sono costituiti da un'officina a piano unico con altezza media di circa 8,50 metri. Questa parte del fabbricato comprende un unico locale, pavimentato in cemento e con copertura a struttura in legno a vista.

La struttura portante appare realizzata con pilastri gettati in opera, che sorreggono le capriate in legno lamellare a vista. Non sembra possibile l'installazione di un carroponte a servizio dell'attività se non con una struttura separata interna.

La copertura, con isolante a vista, è costruita con criteri poco ortodossi, come il resto della struttura portante, se pensata a servizio di un'attività artigianale.

In relazione al tipo di attività insediata (solo quindi per le attività soggette al controllo dei Vigili del fuoco) potrebbero doversi svolgere valutazioni circa la protezione delle strutture portanti a vista (strutture lignee, tiranti in acciaio della struttura lamellare).

I muri perimetrali sono in monoblocco in calcestruzzo cellulare intonacato all'esterno e all'interno e soffrono, specialmente alla base, di problemi di infiltrazione/risalita capillare.

I serramenti in alluminio sono stati probabilmente pensati per una struttura non riscaldata.

Gli impianti, previsti in quantità minima, soffrono di un precoce degrado e di uno scarso stato di manutenzione. La superficie dell'officina è di circa 680 mq.

I successivi 8 metri di capannone, in continuità con i primi, sono costituiti da due piani fuori terra.

Il piano terra, con altezza di circa 4,50 m, possiede caratteristiche simili alla precedente parte del capannone mentre il primo piano, accessibile da una scala indipendente, risulta allo stato al grezzo.

La superficie di questi locali è di circa 160 mq per ogni piano, per complessivi 320 mq circa. A sud, per un fronte di circa 9 metri, sempre in continuità con il resto del fabbricato, è presente il corpo uffici, con la previsione dell'alloggio del custode.

Questa parte del fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra con altezze dei locali di circa 2,60 m.

Il primo ed il secondo piano risultano allo stato al grezzo.

Esiste anche una cantina, con altezze non abitabili.

Sul corpo uffici sono presenti evidenti segni di assestamento dovuti probabilmente alla realizzazione del piano interrato, che ha interessato gli strati di terreno coerente.

La superficie di questi locali è di circa 185 mq per ogni piano, per complessivi 555 mq circa

Rilevato che per stabilire il corrispettivo della vendita, con determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico Comunale nr. 158 dd. 25.07.2022 veniva incaricato l'ing. Matteo Martin dello studio associato EMMETIEMME, con sede a Riva del Garda, di redigere la perizia di stima per determinare il valore attuale di mercato dell'immobile p.ed. 502 C.C. Roverè della Luna.

Vista la perizia di stima datata ottobre 2022, asseverata presso l'Ufficio del Giudice di Pace di Riva del Garda in data 17 ottobre 2022, dimessa in atti al protocollo comunale n. 7346 dd. 17.10.2022, con la quale l'ing. Matteo Martin ha quantificato in euro 435.000,00.= (quattrocentotrentacinquemila/00) il più probabile valore di mercato del detto bene discostabile intorno al 10%.

Deliberazione consiliare n. **30** dd. **03/11/2022**

Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 e seguenti D.Lgs 82/2015

Considerato che l'Amministrazione Comunale a seguito di una serie di valutazioni ritiene che il valore congruo per porre a base d'asta sia di € 450.000,00=. (quattrocentocinquantamila//00).

Dato atto che l'art. 35 comma 1 della legge provinciale 19 luglio 1990, n. 23 "Disciplina dell'attività contrattuale e dell'amministrazione dei beni della Provincia autonoma di Trento" prevede che l'alienazione di immobili ha luogo mediante asta pubblica. L'art. 17, comma 1, del regolamento attuativo della LP 23/1990, approvato con DPGP 22 maggio 1991, n. 10-40/Leg, prevede altresì che l'avviso di vendita venga pubblicato per 15 giorni all'albo pretorio nonché su due quotidiani aventi particolare diffusione nella provincia di Trento.

Fatto presente che il Segretario comunale ha quindi predisposto uno schema di avviso d'asta pubblica per la vendita dell'immobile "ex Capannone Hafner" ubicato in via 4 novembre 8, contraddistinto dalla p.ed. 502 C.C. Roverè' della Luna".

Ritenuto ora di poter procedere all'alienazione tramite asta pubblica dell'immobile sopra identificato, al prezzo determinato dalla perizia di stima asseverata a firma dell'Ing. Matteo Martin e valutato dall'Amministrazione Comunale, pari a euro 450.000,00.= (quattrocentocinquantamila//00).

Si propone quindi di approvare la perizia di stima e lo schema di bando richiamati in premessa, autorizzando il Segretario comunale al disbrigo di tutti gli incombenti afferenti alla vendita, ivi compresa la facoltà di integrare, modificare e rettificare gli atti approvati e di predisporre la modulistica a supporto dei concorrenti.

Accertata la propria competenza a deliberare ai sensi dell'art. 49, comma 3, lett. I) della L.R. 4.1.1993, n. 1 e ss.mm.

Visto il regolamento comunale di contabilità, approvato con deliberazione consiliare n. 10dd. 23.04.2018. Vista la L.R. 3 maggio 2018 n. 2 che approva il Codice degli enti locali della Regione Autonoma Trentino Alto Adige e ss.mm..

Visto il vigente Statuto comunale.

Vista la L.P. 23/90 in materia di disciplina dell'attività contrattuale ed in particolare l'art. 35 e il relativo Regolamento di attuazione.

Visto il D. Lgs. 267/2000 e s.m.i. ed in particolare l'art. 183 che regola l'impegno di spesa.

Visto il D. Lgs. 118/2011 e ss.mm.;

Vista la L.P. 9 dicembre 2015, n. 18 e ss.mm. "Modificazioni della legge provinciale di contabilità 1979 e altre disposizioni di adeguamento dell'ordinamento provinciale e degli enti locali al decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118 (Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42)".

Ritenuto che, in esecuzione della sopra richiamata legge provinciale, gli enti devono provvedere alla tenuta della contabilità finanziaria sulla base dei principi generali previsti dal D.Lgs. 118/2011 e s.m., e in particolare, in aderenza al principio generale n. 16 della competenza finanziaria, in base al quale le obbligazioni attive e passive giuridicamente perfezionate sono registrate nelle scritture contabili con imputazione all'esercizio finanziario nel quale vengono in scadenza.

Vista la deliberazione del consiglio comunale n. 06 di data 16/02/2022 ad oggetto: Approvazione dello schema di Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2022-2024, dello schema del bilancio di previsione finanziario 2022-2024, della nota integrativa e del piano degli indicatori e dei risultati attesi di bilancio (bilancio armonizzato di cui all'allegato 9 del D.Lgs. 118/2011 e s.m.;

Acquisiti i seguenti pareri:

"Effettuata regolarmente l'istruttoria relativa alla presente proposta di deliberazione, si esprime, ai sensi degli articoli 185 e 187 della L.R. 3 maggio 2018 n. 2, parere favorevole in ordine ai riflessi della medesima sulla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa. Firmato digitalmente: Il Segretario Comunale - Gallina dott.ssa Paola".

Deliberazione consiliare n. **30** dd. **03/11/2022**

Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 e seguenti D.Lgs 82/2015

Con voti favorevoli unanimi espressi da nr 13 Consiglieri Comunali presenti e votanti

DELIBERA

1. Di procedere alla vendita dell'immobile "ex Capannone Hafner" ubicato in via 4 novembre 8 a Roverè della Luna, in zona artigianale, contraddistinto dalla p.ed. 502 C.C. Roverè della Luna.
2. Di stabilire che la vendita avvenga mediante asta pubblica, con prezzo a base d'asta pari a euro 450.000,00=, il tutto come meglio precisato nella stima datata ottobre 2022, asseverata presso l'Ufficio del Giudice di Pace di Riva del Garda in data 17 ottobre 2022, dimessa in atti al protocollo comunale n. 7346 dd. 17.10.2022, a firma dell'ing. Matteo Martin, nonché secondo lo schema di bando predisposto dal Segretario comunale, atti che si approvano quali parti integranti del presente provvedimento.
3. Di demandare al Segretario Comunale il disbrigo di ogni atto inerente e conseguente, ivi compresa la facoltà di integrare, modificare e rettificare gli atti approvati e di predisporre la modulistica a supporto dei concorrenti.
4. Di stabilire che il contratto venga stipulato in forma pubblico-amministrativa / scrittura privata autenticata avvalendosi del Segretario comunale quale ufficiale rogante e autenticante ovvero avvalendosi del ministero di un notaio di fiducia della parte acquirente.
5. Di autorizzare il Sindaco o, in sua assenza, il Vicesindaco a stipulare il contratto in nome e per conto dell'amministrazione comunale.
6. Di dare atto che l'avviso d'asta deve obbligatoriamente essere pubblicato per almeno quindici giorni consecutivi all'Albo pretorio e telematico del Comune, sul Sito Internet del Comune e per estratto su almeno due quotidiani aventi particolare diffusione in Provincia di Trento, ai sensi dell'articolo 17, comma 1, del D.P.G.P. 22.05.1991 n. 22-40/Leg. 4.
7. Di demandare al provvedimento di approvazione del verbale dell'asta pubblica, l'accertamento dell'entrata derivante dalla vendita.
8. Di demandare altresì a successivo provvedimento l'impegno delle spese di pubblicazione a carico del bilancio comunale.
9. Di dare atto che con separata ed autonoma votazione con voti favorevoli unanimi espressi da nr. 13 Consiglieri Comunali presenti e votanti il presente provvedimento è stato dichiarato immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 183, comma 4, del Codice degli Enti locali della Regione autonoma Trentino - Alto Adige approvato con L.R. 03.05.2018 n. 2.
10. Di dare evidenza, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 31 luglio 1993, n.13, che, avverso la presente deliberazione sono ammessi:
 - opposizione alla Giunta comunale, durante il periodo di pubblicazione, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 79, comma 5, del T.U.LL.RR.O.C. approvato con D.P.Reg. 01.02.2005 nr. 3/L.
 - ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, ai sensi dell'art.8 del D.P.R. 24.11.1971, n.1199;
 - ricorso giurisdizionale al T.A.R. entro 60 giorni ai sensi dell'art.2 lett. b) della legge 06.12.1971, n.1034.

REFERTO DI PUBBLICAZIONE:

Ai sensi dell'art. 183, comma 4 della L.R. 3 maggio 2018 n. 2 la presente deliberazione, dichiarata immediatamente esecutiva, è pubblicata all'albo comunale, pena decadenza, entro cinque giorni dalla sua adozione per dieci giorni consecutivi (dal 04 al 14 novembre 2022).

Letto, approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE

Luca Ferrari

f.to digitalmente

IL SEGRETARIO

Gallina Paola

f.to digitalmente



COMUNE DI ROVERE' DELLA LUNA

Provincia di Trento

Prot.

Roverè della Luna, lì

AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE P.ED. 502 C.C. ROVERE' DELLA LUNA (EX CAPANNONE HAFNER)

Il Comune di Roverè della Luna in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ dd. _____, indice **UN'ASTA PUBBLICA** ai sensi della L.P. 19 luglio 1990 n. 23 (articoli 19 e 35) nonché del Regolamento di attuazione approvato con D.P.G.P. 22 maggio 1991, n. 10-40/Leg. (articoli 10 e 17) e del presente bando d'asta, mediante offerte segrete in aumento sul prezzo a base d'asta, per la vendita del bene immobile sotto descritto:

"EX CAPANNONE HAFNER"
identificato dalla p.ed. 502 C.C. Roverè della Luna
sito a Roverè della Luna
in zona Artigianale via 4 Novembre 8
importo a base di gara: euro 450.000,00 – al netto delle imposte dovute per legge

L'aggiudicazione è disposta con il criterio del **MASSIMO RIALZO** sull'importo a base di gara. Non sono ammesse offerte in diminuzione rispetto all'importo posto a base di gara o pari all'importo stesso. Ciascun concorrente, in possesso dei requisiti richiesti, può partecipare alla gara, presentando la documentazione come di seguito precisato.

**La seduta di gara pubblica è fissata per il giorno _____ alle ore _____
presso la sala Consiglio
Roverè' della Luna
in piazza Unità d'Italia n. 4**

La gara si terrà in seduta aperta al pubblico. Sono ammessi a partecipare tutti gli offerenti. A interloquire in ordine allo svolgimento della gara sono ammessi tuttavia solo i soggetti autorizzati a impegnare legalmente l'offerente, ossia l'offerente stesso o i suoi legali rappresentanti o procuratori. L'eventuale spostamento della seduta pubblica sarà reso noto mediante messaggio pubblicato sul sito internet dell'Amministrazione: www.comune.roveredellaluna.tn.it.

Si ricorda che non sono ammesse offerte per persona da nominare e che il Comune di Roverè della Luna non autorizza, né riconosce, mediatori in ordine alla procedura in parola.

OGGETTO DELLA GARA

Con la presente gara, l'Amministrazione comunale intende procedere alla vendita del bene immobile sopra citato mediante asta pubblica.

L'immobile sarà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come sta e giace, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, pertinenze ed accessioni manifeste e non manifeste e così come spettano al soggetto proprietario in forza dei titoli e del possesso.

L'immobile sarà altresì alienato libero da ipoteche e pignoramenti, nonché da arretrati di imposte, tasse gravanti sulla proprietà sino al momento del rogito, senza obbligo da parte del Comune di Roverè della Luna di opere di migliaria, manutenzione, sgombero e smaltimento di materiali di qualsiasi genere presenti in loco. Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione del prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione del bene posto in vendita o nella determinazione del prezzo di gara, nell'indicazione delle superfici, dei confini, numeri di mappa e coerenze, e per qualunque differenza.

L'immobile è attualmente libero da utilizzi e può avere tutte le destinazioni ammesse nel rispetto delle norme urbanistiche. A tal proposito si allega al presente bando una copia del certificato di destinazione urbanistica (allegato n. 1).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E SOPRALLUOGO

L'edificio oggetto della presente asta pubblica (ex Capannone Hafner) si trova nel Comune di Roverè della Luna in località Palù grande in via 4 Novembre n. 8.

Dal punto di vista tavolare risulta identificato dalla particella edificiale indivisa numero 502 in C.C. Roverè della Luna, inscritta nella partita tavolare n. 990

Nel foglio C sub GN 52/2 di data 11/01/1995, risulta iscritto un vincolo ad uso industriale di 25 anni.

Dal punto di vista catastale l'unità immobiliare risulta suddiviso in tre subalterni:

DATI IDENTIFICATIVI											DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Valore IM.I.S				
1	321	502	1	1		-	-	D/7	-	-	-	Euro 5.061,28	Euro 345.432,36	ACCATASTAMENTO n. 782.001.2000 del 04-08- 2000 in atti dal 04-08-2000; COSTITUZIONE			

DATI IDENTIFICATIVI											DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Valore IM.I.S				
1	321	502	2	1		-	-	F/4	-	-	-			ACCATASTAMENTO n. 782.001.2000 del 04-08- 2000 in atti dal 04-08-2000; COSTITUZIONE			

DATI IDENTIFICATIVI											DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Valore IM.I.S				
1	321	502	3	1		-	-	C/6	1	241 mq	241 mq	Euro 522,76	Euro 87.823,68	VARIAZIONE n. 2176.001.2012 del 26-11-2012 in atti dal 26-11-2012; CLASSAMENTO			

Si precisa che:

- il sub 1 della p.ed. 502 C.C. Roverè della Luna, identifica tutto il piano terra;
- il sub. 2 della p.ed. 502 C.C. Roverè della Luna, individua le unità al grezzo in corso di definizione;
- il sub. 3 , con la categoria C/7 (tettoie chiuse o aperte), che in realtà identifica un parcheggio al piano terra.

Al **Libro Fondiario** risulta quanto segue:

P.T. 990 II in C.C. Rovere della Luna

Foglio A1

p.ed. 502 edificio, classe 0, superficie mq 2454, R. dominicale -, R agrario -

Foglio A2

Nessuna iscrizione

Foglio B

Comune di Rovere della Luna, 86002670221 - quota 1/1

22/04/2013 - G.N. 778/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Atto d.d. 01/07/2004

1907 - Verbale 116/11

Foglio C

11/01/1995 - G.N. 52/2 ANNOTAZIONE

vincolo di destinazione ad uso industriale ai sensi dell'art.5 della L.R. 13.1.1970, n. 2 ed il divieto di alienazione per un periodo di venticinque anni con decorrenza dal 23.08.1994 ai sensi dell'art. 47 L.P. 03.04.1981 n. 4
a carico p.ed. 502

DESCRIZIONE

L'edificio è costituito da un capannone artigianale a pianta rettangolare di circa 51 x 20 metri e di circa 9 metri di altezza.

I primi 34 metri sono costituiti da un'officina a piano unico con altezza media di circa 8,50 metri.

Questa parte del fabbricato comprende un unico locale, pavimentato in cemento e con copertura a struttura in legno a vista.

La struttura portante appare realizzata con pilastri gettati in opera, che sorreggono le capriate in legno lamellare a vista. Non sembra possibile l'installazione di un carroponte a servizio dell'attività se non con una struttura separata interna.

La copertura, con isolante a vista, è costruita con criteri poco ortodossi, come il resto della struttura portante, se pensata a servizio di un'attività artigianale.

In relazione al tipo di attività insediata (solo quindi per le attività soggette al controllo dei Vigili del fuoco) potrebbero doversi svolgere valutazioni circa la protezione delle strutture portanti a vista (strutture lignee, tiranti in acciaio della struttura lamellare).

I muri perimetrali sono in monoblocco in calcestruzzo cellulare intonacato all'esterno e all'interno e soffrono, specialmente alla base, di problemi di infiltrazione/risalita capillare.

I serramenti in alluminio sono stati probabilmente pensati per una struttura non riscaldata.

Gli impianti, previsti in quantità minima, soffrono di un precoce degrado e di uno scarso stato di manutenzione. La superficie dell'officina è di circa 680 mq.

I successivi 8 metri di capannone, in continuità con i primi, sono costituiti da due piani fuori terra.

Il piano terra, con altezza di circa 4,50 m, possiede caratteristiche simili alla precedente parte del capannone mentre il primo piano, accessibile da una scala indipendente, risulta allo stato al grezzo.

La superficie di questi locali è di circa 160 mq per ogni piano, per complessivi 320 mq circa. A sud, per un fronte di circa 9 metri, sempre in continuità con il resto del fabbricato, è presente il corpo uffici, con la previsione dell'alloggio del custode.

Questa parte del fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra con altezze dei locali di circa 2,60 m.

Il primo ed il secondo piano risultano allo stato al grezzo.

Esiste anche una cantina, con altezze non abitabili.

Sul corpo uffici sono presenti evidenti segni di assestamento dovuti probabilmente alla realizzazione del piano interrato, che ha interessato gli strati di terreno coerente.

La superficie di questi locali è di circa 185 mq per ogni piano, per complessivi 555 mq circa

Per ottenere tutte le indicazioni in dettaglio, necessarie a una valutazione dello stato del bene immobile qui posto in vendita, si rinvia alla perizia di stima asseverata a firma dell'ing. Matteo Martin (allegato n. 2).

Seppur non previsto come obbligatorio, è facoltà degli interessati effettuare un **SOPRALLUOGO** presso l'immobile oggetto del presente bando.

Per consentire una corretta programmazione delle visite, sarà necessario contattare il Comune via mail all'indirizzo pec: protocollo.comune.roveredl@legalmail.it entro e non oltre le ore **12.00 del giorno 2022.**

Il sopralluogo sarà effettuato con accompagnamento da parte di un incaricato del Comune di Roverè della Luna, che fornirà le indicazioni e le prescrizioni in merito alle modalità di svolgimento dello stesso.

Il sopralluogo, per coloro che faranno pervenire la richiesta dopo tale termine, non è garantito.

Resta inteso che con la presentazione dell'offerta l'aspirante acquirente dichiara di essere a conoscenza dello stato di fatto e di diritto del bene qui posto in vendita, per informazioni assunte o per conoscenza diretta; a tale proposito esonera il Comune di Roverè della Luna da ogni responsabilità presente e futura.

Si precisa che:

1. I beni sono ceduti in blocco, a corpo e non a misura;
2. La vendita si intende riferita allo stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e con clausola "VISTO E PIACIUTO".

SITUAZIONE URBANISTICA

La p.ed. 502 C.C. Roverè della Luna, risulta definita **urbanisticamente** nel seguente:

PRG vigente - Sistema insediativo

"Aree destinate prevalentemente ad attività economiche":

per mq. 2454,00 (100,00%) è localizzata dalle NdA del PRG in vigore in "Area produttiva locale esistente" - Art 47

Carta di sintesi della pericolosità

Altri tipi di pericolosità

per mq. 2454,00 (100,00%) è localizzata in P1- *Trascurabile o assente* - Art. 18

Art. 47 AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI INTERESSE LOCALE

1. Il P.R.G. individua con apposita simbologia sulla cartografia le zone produttive del settore secondario di interesse locale destinate allo svolgimento delle attività previste all'art. 33 delle NTA del PUP e agli artt. 117 e 118 della LP 4 agosto 2015, n.15.
2. Nell'ambito dei singoli insediamenti industriali e artigianali sono le attività commerciali nel rispetto delle disposizioni contenute al Titolo III delle presenti norme.
3. Nelle aree produttive di cui al presente articolo, la realizzazione di alloggi destinati alla residenza, nella misura massima di 400 mc, è disciplinata dell'art. 33 del PUP e dal comma 2 dell'art. 117 della legge urbanistica provinciale. La possibilità di realizzare ulteriori unità abitative e foresterie, è disciplinata dal Titolo IV "Disciplina edilizia per specifiche finalità" - Capo II "Disposizioni in materia di interventi nelle aree produttive del settore secondario" del "Regolamento urbanistico edilizio provinciale" approvato con D.P.P. 19 maggio 2017 n.8-61/Leg. . L'alloggio non potrà superare il 30% della SUN.
4. Gli impianti dovranno essere attrezzati contro l'inquinamento dell'atmosfera, del suolo e delle acque, secondo la legislazione vigente, e con riferimento particolare alle disposizioni contenute nel Testo Unico delle Leggi Provinciali in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti (D.P.G.P. 26/1/1987, n° 1-41/Legisl.).
5. Nelle zone di cui al presente articolo, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 10 delle NTA, sono ammessi i seguenti interventi:
 - nuova costruzione di cui all'art. 77 comma 1 lett. g) punti 1 e 2, della LP 5 agosto 2015, n. 15;
 - gli ampliamenti degli edifici esistenti di cui all'art. 77 comma 1 lett. e) punto 3, della LP 5 agosto 2015, n. 15.
6. Gli interventi edificatori di cui al comma 5 devono rispettare i seguenti parametri:
lotto minimo: 1000 mq.;
Altezza del fronte (m) massima : 8,50 m
Altezza dell'edificio (Hm) : 9,00 m
Rapporto di copertura massimo (Rc) : 50%
Distanze: art. 8 delle NTA
Spazi di parcheggio : art. 11 delle NTA
Tipologia: tradizionale o a capannone secondo la tipologia prevalente della zona;
Attività nociva vietata: lavorazioni chimiche.
7. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso in contrasto con le singole norme di zona risultano ammessi esclusivamente gli interventi previsti all'art.77 comma 2 lett. a) e b) della LP 4 agosto 2015, n.15 e richiamati al precedente art. 10 delle NTA
8. In attesa delle trasformazione delle aree ai fini produttivi è ammessa l'installazione di tunnel permanenti, ai sensi dell'art. 87 del Regolamento urbanistico edilizio provinciale e nel rispetto dei parametri previsti all'art. 51 comma 6 lett. e) delle NTA.

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La valutazione del bene in vendita è contenuta nella perizia di stima asseverata citata al precedente paragrafo "Stima Sintetica - Analitica", a firma dell'ing. Matteo Martin, allegata al presente bando.

Sulla base di detta perizia, la giunta comunale con deliberazione n. _____ di data _____, esecutiva ai sensi di legge, ha fissato il prezzo base d'asta nell'importo di € 450.000,00.= (Euro quattrocentocinquantamila/00) al netto di imposte e tasse dovute.

Non sono ammesse offerte in diminuzione o pari all'importo stesso.

Il suddetto prezzo è da intendersi a corpo e non a misura.

Il Comune di Roverè della Luna si assume responsabilità alcuna circa l'esattezza delle misure, delle quantità e di altri dati tecnici contenuti nella documentazione complementare, rispetto alla situazione reale. L'offerente non potrà, quindi, eccepire e/o vantare alcunché nei confronti del Comune qualora dovessero emergere differenze tra i dati tecnici e di qualità rispetto alla situazione reale.

Il bene sarà venduto al migliore offerente, secondo quanto previsto dalla L.P. 19 luglio 1990, n. 23 articoli 18, 19, 33 e 35 nonché dal Regolamento di attuazione approvato con D.P.G.P. 22 maggio 1991, n. 10-40/Leg., art. 10 e 17.

Qualora l'offerta suscettibile di aggiudicazione sia presentata in identica misura da due o più concorrenti, il Presidente procede, nella stessa adunanza, a una gara tra gli stessi e il contratto viene aggiudicato al migliore offerente. Ove nessuno di coloro che abbiano presentato offerte uguali sia presente o, se presenti, gli stessi non vogliano migliorare l'offerta, si procede a estrazione a sorte dell'aggiudicatario (art. 10 D.P.G.P. 22 maggio 1991 n. 10/40/Leg.).

SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammesse a partecipare alla procedura di gara:

1. le **persone fisiche** in possesso dei requisiti generali per poter contrarre con la Pubblica Amministrazione, ovvero che non abbiano riportato condanna con sentenza passata in giudicato, né condanna in esito a sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;

2. le **persone giuridiche, anche in forma plurisoggettiva**, a condizione che:

- siano iscritte al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. o in analogo registro di altro stato dell'UE o nel registro delle persone giuridiche o all'albo delle Cooperative, a seconda della forma giuridica;
- non siano in stato di fallimento, di liquidazione, di cessazione di società, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente secondo la vigente legislazione o non avere in tal senso in corso una procedura (fermo il disposto dell'art. 110 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m. e i.);
- non siano soggette a sanzioni o provvedimenti interdittivi comportanti il divieto di partecipazione a gare pubbliche e/o a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- che il legale rappresentante e gli altri eventuali soggetti di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016 siano in pieno possesso della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ovvero che non abbiano riportato condanna con sentenza passata in giudicato, né condanna in esito a sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione.

I requisiti di cui sopra devono essere posseduti alla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, **pena l'esclusione** dalla gara.

Le imprese straniere aventi sede in uno stato dell'Unione Europea sono ammesse alle condizioni di cui al D. Lgs. n. 50/2016 e s.m. e i., su presentazione delle attestazioni ivi previste (in italiano o con traduzione giurata).

Si precisa inoltre che **non** possono essere compratori alle aste pubbliche, secondo quanto disposto dall'art. 1471 del codice civile:

1. *gli amministratori dei beni dello Stato, dei comuni, delle province o degli altri enti pubblici, rispetto ai beni affidati alla loro cura;*
2. *gli ufficiali pubblici, rispetto ai beni che sono venduti per loro ministero;*
3. *coloro che per legge o per atto della pubblica autorità amministrano beni altrui, rispetto ai beni medesimi;*

4. *i mandatari, rispetto ai beni che sono stati incaricati di vendere, salvo il disposto dell'art. 1395. Nei primi due casi l'acquisto è nullo; negli altri è annullabile.*

Si precisa che il Sindaco, gli assessori e i consiglieri comunali, per costante interpretazione e in applicazione dell'art. 77 del D.Lgs. 267/2000, sono includere tra gli amministratori locali e pertanto non possono essere compratori di beni affidati alla loro cura.

Ai fini della stipula dell'atto di compravendita, l'Amministrazione procederà a verificare l'effettivo possesso della piena capacità a contrarre dell'aggiudicatario con la Pubblica Amministrazione, come meglio precisato successivamente.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Il presente bando (comprendente di tutti i suoi allegati) è pubblicato sul sito internet del Comune di Rovere della Luna all'indirizzo www.comune.roveredellaluna.tn.it – amministrazione trasparente - sezione bandi di gara e contratti, e ne può essere richiesta copia presso il Comune, piazza Unità d'Italia n. 4, email segreteria@comune.roveredellaluna.tn.it, pec protocollo.comune.roveredl@legalmail.it.

Per partecipare alla gara i soggetti interessati devono far pervenire, secondo le modalità illustrate nel presente bando e al seguente indirizzo

**Comune di Rovere della Luna – piazza Unità d'Italia, n. 4
38030 Rovere della Luna (TN)**

**entro le ore 12.00 del giorno _____
a pena di
esclusione,**

un **PLICO** debitamente chiuso sui lembi di chiusura con ceralacca e/o nastro adesivo (o altro strumento idoneo a garantirne l'integrità) controfirmato dall'offerente sui lembi di chiusura, contenente la documentazione di cui al successivo paragrafo, secondo le modalità ivi precise.

Il termine sopra indicato è stabilito a norma degli artt. 18 e 19 della L.P. n. 23/1990 e s.m. e i. e il suo mancato rispetto comporta **l'esclusione dalla gara**.

Il plico deve recare all'esterno la denominazione o ragione sociale dell'offerente e la dicitura: "**ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DELLA P.ED. 502 C.C. ROVERE DELLA LUNA DI PROPRIETA' COMUNALE**" (o altra dicitura idonea a identificare inequivocabilmente la presente asta pubblica) e deve essere spedito mediante:

- raccomandata del servizio postale statale;
- plico analogo alla raccomandata inoltrato da corrieri specializzati;
- consegna diretta all'Ufficio Protocollo del Comune di Rovere della Luna, piazza Unità d'Italia n. 4, nei seguenti orari d'apertura:
 - dal lunedì al venerdì dalle 8.30 alle 12.30;
 - il mercoledì pomeriggio dalle 15.30 alle 16.30;

L'Ufficio Protocollo rilascerà apposita ricevuta.

In analogia con quanto indicato dalla Determinazione dell'AVCP n. 4 di data 10 ottobre 2012, costituiscono **causa di esclusione dalla gara**:

- a) la mancata indicazione sul plico sopra descritto del riferimento alla gara cui l'offerta è rivolta o l'apposizione sul plico stesso di un'indicazione totalmente errata o generica, nel caso in cui ciò comporti l'impossibilità per l'Amministrazione di individuare il plico pervenuto come contenente un'offerta per una determinata gara;

- b) la mancata chiusura del plico sopra descritto con modalità di chiusura che ne assicurino l'integrità e ne impediscano l'apertura e/o la manomissione;
- c) la non integrità del plico contenente l'offerta o altre irregolarità relative alla chiusura dei plichi, tali da far ritenere, secondo le circostanze concrete, che sia stato violato il principio di segretezza delle offerte.

Il recapito del plico è a esclusivo rischio del mittente: non saranno ammessi alla procedura gli offerenti i cui plichi perverranno all'Amministrazione dopo la scadenza del termine sopra indicato, e questo anche qualora il loro mancato o tardivo inoltrò sia dovuto a cause di forza maggiore o per caso fortuito o per fatto imputabile a terzi.

Non saranno prese in considerazione le offerte, anche se sostitutive o aggiuntive di quelle precedentemente inviate, che pervengano all'Amministrazione dopo la scadenza del termine sopraindicato.

Al fine di evitare disgridi in merito alla ricezione dei plichi in tempo utile per la partecipazione alla procedura, l'Amministrazione invita esplicitamente gli offerenti a inoltrarli esclusivamente all'indirizzo sopra riportato e quindi a evitare la consegna o l'inoltrò a Uffici o Servizi del Comune diversi dall'Ufficio Protocollo sopra specificato.

DOCUMENTAZIONE DA INSERIRE NEL PLICCO ESTERNO

N.B. Al fine di agevolare la partecipazione alla gara, in allegato al presente bando sono messi a disposizione degli interessati dei fac-simile delle dichiarazioni di seguito indicate, da utilizzare a seconda della tipologia (persone fisiche o giuridiche) dei partecipanti e da rendere secondo le modalità di cui all'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e s.m..

SI INVITANO GLI OFFERENTI A UTILIZZARE TALI MODELLI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA.

I modelli di fac-simile allegati al bando sono reperibili sul sito internet dell'Amministrazione comunale (www.comune.roveredellaluna.tn.it).

CAPITOLO 1: INDICAZIONI GENERALI

Nel plico esterno deve essere inserito, **a pena di esclusione**, quanto di seguito indicato:

1. **la documentazione** a corredo dell'offerta, così come indicata al successivo capitolo 2 "documentazione amministrativa" del presente paragrafo;
2. **la busta sigillata** descritta al successivo capitolo 3 del presente paragrafo, chiusa con ceralacca e/o nastro adesivo o altri strumenti idonei a garantirne l'integrità e controfirmata sui lembi di chiusura, recante la dicitura "**offerta economica**" e contenente **esclusivamente** quanto richiesto al capitolo 3 del presente paragrafo.

Tutta la documentazione descritta nei successivi capitoli deve essere redatta in lingua italiana (o corredata da traduzione giurata) e sottoscritta dall'offerente o da persona abilitata a impegnare validamente l'offerente, in qualità di legale rappresentante o procuratore del medesimo. Tale soggetto deve risultare dalla dichiarazione resa ai sensi del punto 1 del successivo capitolo 2 ovvero da apposito titolo di legittimazione (procura o altro) prodotto in originale o in copia autenticata.

SOCCORSO ISTRUTTORIO

Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda e, in particolare, la mancanza, l'incompletezza e ogni altra irregolarità essenziale degli elementi, con esclusione di quelle afferenti all'offerta economica, possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio.

L'irregolarità essenziale è sanabile laddove non si accompagni ad una carenza sostanziale del requisito alla cui dimostrazione la documentazione omessa o irregolarmente prodotta era finalizzata. La successiva correzione o integrazione documentale è ammessa laddove consenta di attestare l'esistenza di circostanze preesistenti, vale a dire requisiti previsti per la partecipazione e documenti/elementi a corredo dell'offerta. Nello specifico valgono le seguenti regole:

- il mancato possesso dei prescritti requisiti di partecipazione non è sanabile mediante soccorso istruttorio e determina l'esclusione dalla procedura di gara;

- l'omessa o incompleta nonché irregolare presentazione delle dichiarazioni sul possesso dei requisiti di partecipazione e ogni altra mancanza, incompletezza o irregolarità della domanda, ivi compreso il difetto di sottoscrizione, sono sanabili, ad eccezione delle false dichiarazioni;
- la mancata presentazione di elementi a corredo dell'offerta (es. garanzia provvisoria e impegno del fideiussore) ovvero di condizioni di partecipazione gara (es. mandato collettivo speciale o impegno a conferire mandato collettivo), entrambi aventi rilevanza in fase di gara, sono sanabili, solo se preesistenti e comprovabili con documenti di data certa, anteriore al termine di presentazione dell'offerta;
- la mancata presentazione di dichiarazioni e/o elementi a corredo dell'offerta, che hanno rilevanza in fase esecutiva sono sanabili.

Ai fini della sanatoria l'Amministrazione assegna al concorrente un congruo termine – non superiore a dieci giorni – perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicando il contenuto e i soggetti che le devono rendere. Ove il concorrente produca dichiarazioni o documenti non perfettamente coerenti con la richiesta, l'Amministrazione può chiedere ulteriori precisazioni o chiarimenti, fissando un termine perentorio a pena di esclusione. In caso di inutile decorso del termine, l'Amministrazione procede all'esclusione del concorrente dalla procedura.

È facoltà dell'Amministrazione invitare, se necessario, i concorrenti a fornire chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati, documenti e dichiarazioni presentati.

CAPITOLO 2: DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

Nel plico esterno deve essere inserita, **a pena di esclusione** dalla gara, (unitamente alla busta sigillata contenente l'offerta come da indicazione nel successivo capitolo 3, ma esternamente alla stessa), la documentazione di seguito indicata:

1. **una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà in carta libera**, resa dall'offerente se persona fisica o dal legale rappresentante o da persona abilitata a impegnare validamente l'offerente ai sensi e secondo le modalità di cui agli art. 38, comma 3 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m. e i., **accompagnata da copia fotostatica della carta d'identità** del soggetto sottoscritto (in caso di offerente di altri Stati membri, non residente in Italia, la dichiarazione suddetta dovrà essere resa secondo le corrispondenti norme stabilite dal Paese di provenienza, fatta salva la facoltà, per l'offerente medesimo, di avvalersi delle forme previste dal citato D.P.R. n. 445/2000 e s.m.), **attestante**:

a) se trattasi di persona fisica (allegato n. 3):

- i dati identificativi dell'offerente, nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, eventuale domicilio se differente dalla residenza e codice fiscale;
- di essere in possesso dei requisiti generali per poter contrarre con la Pubblica Amministrazione, ovvero di non aver riportato condanna con sentenza passata in giudicato, né condanna in esito a sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- di non rientrare in alcuna delle situazioni previste dall'art. 1471 del codice civile;
- di aver preso conoscenza e di accettare senza riserve tutte le norme prescritte dal Comune di Roverè della Luna nel presente bando di gara ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 C.C.;
- di essere a piena conoscenza dello stato di fatto e di diritto del bene immobile oggetto della presente gara per informazioni assunte o per conoscenza diretta, esonerando il Comune di Roverè della Luna da ogni responsabilità presente e futura;
- il proprio stato civile, nonché, nel caso in cui sia coniugato, il proprio regime patrimoniale (comunione o separazione dei beni e, in caso di comunione, l'intenzione di acquistare il bene a titolo personale o in favore della comunione);

b) se trattasi di persona giuridica (allegato n. 4):

- le generalità, ovvero nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza e codice fiscale del titolare o della persona legalmente autorizzata a impegnare la persona giuridica, nonché i dati identificativi della stessa, ovvero la sua ragione sociale, la sua sede legale nonché la sua partita I.V.A. o codice fiscale;
- di essere iscritta al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. o in analogo registro di altro Stato dell'UE o nel registro delle persone giuridiche o all'albo delle cooperative, a seconda della forma giuridica della stessa;

- di non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo o qualsiasi altra situazione equivalente secondo la vigente legislazione o di non avere in tal senso in corso una procedura (fatto salvo quanto previsto dall'art. 110 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m. e i.);
- di non essere soggetta a sanzioni o provvedimenti interdittivi comportanti il divieto di partecipazione a gare pubbliche e/o a contrattare con la Pubblica Amministrazione, ivi comprese le situazioni di cui all'art. 1471 cc;

N.B.: tale dichiarazione si intende estesa legale rappresentante e gli altri eventuali soggetti di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016);

- di aver preso conoscenza e di accettare senza riserve tutte le norme prescritte dal Comune di Roverè della Luna nel presente bando di gara, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 C.C.;
- di essere a piena conoscenza dello stato di fatto e di diritto del bene immobile oggetto della presente gara per informazioni assunte o per conoscenza diretta, esonerando il Comune di Roverè della Luna da ogni responsabilità presente e futura.

Se trattasi di acquisti in comproprietà effettuati da più soggetti fisici o giuridici, le dichiarazioni di cui al punto 1 del presente capitolo 2 vanno rese da ciascuno dei soggetti partecipanti al confronto concorrenziale; si precisa tuttavia che qualora l'offerente sia una persona fisica coniugata in regime di comunione legale, i dati relativi al coniuge nonché l'eventuale applicazione/esenzione dell'acquisto dal regime di comunione legale (artt. 177 e ss. del codice civile) possono essere indicati successivamente all'aggiudicazione.

2. documentazione a comprova della costituzione del deposito cauzionale provvisorio dell'importo di euro 22.500,00 (ventidue mila cinquecento /00) pari al 5% dell'importo posto a base d'asta, a garanzia della serietà dell'offerta e della stipulazione del contratto in caso di aggiudicazione.

La costituzione del deposito cauzionale può avvenire:

- mediante **fideiussione o polizza fideiussoria**, unica e in originale.

Le garanzie fideiussorie costituite nella forma di fideiussione bancaria o polizza fideiussoria sono **accettate esclusivamente** se prestate dai seguenti soggetti:

- soggetti autorizzati all'esercizio dell'attività bancaria ai sensi del Titolo II del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385;
- imprese di assicurazione autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni dall'Istituto per la vigilanza sulle assicurazioni (IVASS) e iscritte nel relativo elenco pubblicato periodicamente sulla Gazzetta Ufficiale;
- intermediari finanziari iscritti nell'Albo di cui all'art. 106 del D.Lgs. n. 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'art. 161 del D.Lgs. n. 58/1998 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa; in tal caso e secondo quanto stabilito dall'A.N.A.C. nella sua determina n. 1 del 29 luglio 2014 nella fidejussione devono essere riportati gli estremi dell'autorizzazione.

La fideiussione bancaria o la polizza fideiussoria devono essere sottoscritte dal soggetto fideiussore (Compagnia di assicurazione o Istituto di Credito o intermediario finanziario) e accompagnate, a pena di esclusione, da una dichiarazione del soggetto che sottoscrive la fideiussione bancaria o la polizza fideiussoria che attesti, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e s.m., di possedere il potere di impegnare validamente il soggetto fideiussore.

L'amministrazione si riserva la facoltà di effettuare controlli presso i soggetti di cui sopra al fine di accertare l'effettivo rilascio della garanzia fideiussoria, nonché la legittimazione del sottoscrittore a impegnare validamente la banca, la compagnia o l'intermediario finanziario.

Gli offerenti devono presentare quale garanzia fideiussoria la scheda tecnica di cui al Decreto del Ministero delle attività produttive 12 marzo 2004 n. 123 – Schema tipo 1.1 – Scheda tecnica 1.1 – debitamente compilata e sottoscritta, a pena di esclusione, dal soggetto fideiussore (Compagnia di Assicurazione o Istituto di Credito), nonché formalizzata con le modalità sopra specificate e integrata con le seguenti clausole:

- il soggetto fideiussore si impegna a risarcire l'Amministrazione in caso di mancata sottoscrizione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario;

- il fideiussore rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del Codice Civile;
- assunzione dell'impegno incondizionato del soggetto fideiussore a versare l'importo della cauzione su semplice richiesta dell'Ente garantito, senza possibilità di opporre eccezioni di sorta ed entro 15 giorni dalla richiesta stessa;
- indicazione, quale Foro competente per ogni controversia che dovesse insorgere nei confronti dell'Ente garantito, dell'Autorità giudiziaria in cui ha sede l'Ente garantito;
- impegno del garante a rinnovare la garanzia su richiesta dell'Amministrazione nel corso della procedura per un ulteriore periodo non superiore a ulteriori 180 giorni se al momento della scadenza della garanzia non è ancora intervenuta l'aggiudicazione. Qualora non venga riportata la scheda tecnica di cui sopra, la fideiussione deve riportare, oltre alle clausole sopra indicate, anche la seguente:
- l'impegno del fideiussore, a pagare quanto richiesto dall'Amministrazione, senza possibilità di opporre eccezioni di sorta e a semplice richiesta della stessa, inoltrata tramite lettera raccomandata a.r. e nel termine di 15 giorni dalla richiesta, con la rinuncia ad avvalersi della facoltà di escusione del debitore principale prevista dal 2° comma dell'art. 1944 del Codice Civile. Non sono ammesse garanzie fideiussorie che contengano clausole attraverso le quali vengano posti oneri di qualsiasi tipo a carico dell'Amministrazione.

Il deposito cauzionale copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario.

Resta inteso che la documentazione a comprova della costituzione del deposito cauzionale deve risultare riferita al medesimo soggetto che presenta la relativa offerta.

N.B. In caso di acquisti in comproprietà effettuati da più soggetti fisici e/o giuridici, il deposito cauzionale deve contenere, a pena di esclusione, l'espresso riferimento a tutti i soggetti offerenti, nonché (in caso di deposito cauzionale effettuato mediante polizza fideiussoria o fideiussione bancaria) l'espressa indicazione che la garanzia prestata si riferisce a tutti i soggetti offerenti.

Il deposito cauzionale rimane vincolato fino al momento dell'aggiudicazione per tutti gli offerenti, a eccezione dell'aggiudicatario, per il quale lo svincolo avviene solo al momento della stipulazione del contratto e previo versamento del prezzo di vendita come risultante dall'offerta presentata in sede di gara.

CAPITOLO 3: OFFERTA ECONOMICA (fac simile allegato n. 5 e n. 6)

La presentazione e la formulazione dell'offerta economica devono avvenire secondo le modalità indicate nel presente capitolo.

La **busta sigillata** contenente l'offerta deve:

- essere chiusa con ceralacca e/o nastro adesivo (o altro strumento idoneo a garantirne l'integrità) e controfirmato sui lembi di chiusura da persona abilitata ad impegnare validamente l'offerente;
- recare l'indicazione del nome, se l'offerente è persona fisica, o della denominazione o ragione sociale o ditta dell'offerente, nel caso di persona giuridica, nonché la dicitura **"OFFERTA ECONOMICA"**.

Deve essere presentata una e una sola offerta. Costituisce causa di esclusione dalla gara la presentazione contestuale di più offerte, senza possibilità di regolarizzazione.

L'offerta, a pena di esclusione dalla gara, deve essere redatta secondo le modalità di seguito indicate:

- a) formulata in lingua italiana (o corredata da traduzione giurata);
- b) sottoscritta dall'offerente;
- c) indicazione del prezzo, espresso in cifre e in lettere, che l'offerente si impegna a corrispondere per l'acquisto dell'immobile oggetto della presente gara, al netto di qualsiasi imposta che per legge grava sull'acquirente. In caso di discordanza fra l'importo espresso in cifre e quello in lettere, è tenuto valido l'importo espresso in lettere.

NB. L'offerta non può recare correzioni che non siano controfirmate e sottoscritte, pena esclusione

Modalità di sottoscrizione dell'offerta.

Se trattasi di persona fisica: sottoscritta dall'offerente.

Se trattasi di persona giuridica: sottoscritta dal legale rappresentante o dal procuratore dell'offerente. Qualora l'offerta sia presentata da parte plurisoggettiva, sottoscritta da tutti gli offerenti.

Non sono ammesse offerte in diminuzione rispetto all'importo posto a base di gara.

Si precisa che costituisce causa di esclusione dalla gara la formulazione dell'offerta secondo modalità diverse da quelle sopra indicate, esclusa ogni regolarizzazione.

N.B. Per il caso di parte plurisoggettiva, si precisa che NON è necessario, in sede di offerta, indicare eventuali quote di acquisto del bene e che l'eventuale indicazione di tali quote non viene in alcun modo considerata in sede di gara, pertanto il vincolo derivante dall'offerta graverà in ugual modo su tutti i componenti della parte plurisoggettiva aggiudicataria, che si intenderanno solidalmente obbligati.

In sede di stipula del contratto con i componenti della parte plurisoggettiva aggiudicataria, l'Amministrazione disciplina l'eventuale suddivisione della proprietà del bene oggetto dell'alienazione come da richiesta della parte, fermo restando che se per la suddivisione del bene dovesse essere necessaria documentazione aggiuntiva, questa dovrà essere presentata a cura e spese dell'aggiudicatario. Rimane ferma in ogni caso la responsabilità solidale di ciascuno dei soggetti constituenti la parte plurisoggettiva per il pagamento dell'intero prezzo di compravendita, nonché per le spese fiscali e contrattuali.

Si precisa altresì che in caso di aggiudicazione a favore di persona fisica coniugata in regime di comunione legale, l'acquisto costituisce oggetto di comunione ai sensi dell'art. 177 del codice civile, salvo che il prezzo del trasferimento non costituisca bene personale ai sensi dell'art. 179 primo comma lettera f) del codice civile. In tal caso, sempreché l'acquisto non rientri nei casi di esclusione disciplinati dall'art. 179 cc, il coniuge dovrà possedere i requisiti di partecipazione alla gara indicati dal presente bando; in caso di carenza di tali requisiti, l'amministrazione **annullerà** l'aggiudicazione e incamererà la cauzione. **I dati relativi al coniuge e all'eventuale applicazione/esenzione dal regime di comunione legale possono essere forniti successivamente all'aggiudicazione.**

Si allega al presente bando un fac-simile di offerta economica che gli offerenti sono invitati a utilizzare (allegato n. 5 e n. 6).

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

Nel giorno, nell'ora e nel luogo fissati, il Presidente di gara, assistito da due testimoni, in seduta aperta al pubblico, constatata la regolarità della pubblicazione del bando di gara, procede con le seguenti operazioni:

- a) accerta che i soggetti presenti alla seduta pubblica, ovvero gli offerenti stessi o i loro legali rappresentanti o procuratori, siano legittimi a interloquire in ordine alla regolarità dello svolgimento della gara e a impegnare legalmente gli offerenti;
- b) verifica la regolarità formale dei plachi presentati dagli offerenti entro il termine indicato dal presente bando;
- c) procede all'apertura dei plachi conformi a quanto prescritto nel presente bando di gara e alla verifica della regolarità del loro contenuto per quel che riguarda la documentazione amministrativa e l'integrità della busta recante l'offerta economica;
- d) esamina la documentazione amministrativa, provvedendo all'ammissione alla successiva fase di gara dei soli offerenti che abbiano presentato la documentazione prescritta e all'esclusione degli altri offerenti ove ricorrono le cause di esclusione previste dal presente bando;
- e) in applicazione del disposto di cui all'art. 83 comma 9 del D. Lgs. 50/2016 e s. m. e i., invita il singolo offerente a completare, rendere, integrare o regolarizzare le dichiarazioni o gli elementi presentati, assegnando a tal fine un termine breve (non superiore a 10 giorni). Costituisce causa di esclusione il mancato, inesatto o tardivo adempimento alla richiesta formulata dal Presidente.

Della sospensione per il soccorso istruttorio viene data conoscenza a tutti i partecipanti;

- f) esclude l'offerente la cui documentazione risulti mancante o incompleta, nel caso in cui non sia applicabile il soccorso istruttorio;
- g) procede all'apertura dei plachi contenenti le offerte economiche e verifica la regolarità e completezza della documentazione ivi contenuta;
- h) dispone l'esclusione degli offerenti ove ricorrono le cause previste dal presente bando;
- i) legge ad alta voce il prezzo offerto in ciascuna offerta valida e forma, sulla base del criterio del prezzo più alto in aumento rispetto al prezzo posto a base di gara, la graduatoria dei concorrenti;

- j) qualora l'offerta suscettibile di aggiudicazione sia presentata in identica misura da due o più concorrenti, procede a una gara tra gli stessi e l'immobile viene aggiudicato al miglior offerente. Ove nessuno di coloro che abbiano presentato offerte uguali sia presente, o, se presenti, gli stessi non vogliano migliorare l'offerta, si procede a estrazione a sorte dell'aggiudicatario (art. 10 D.P.G.P. 10/40/Leg./1991).

- k) aggiudica la vendita del bene oggetto della gara in favore del soggetto che ha presentato la migliore offerta economica. L'aggiudicazione disposta dal Presidente è definitiva e non è soggetta ad approvazione.

L'aggiudicazione viene effettuata anche nel caso in cui pervenga o sia ammessa una sola offerta purché la stessa sia ritenuta, dal Presidente, idonea al soddisfacimento degli obiettivi dell'Amministrazione e conforme alle prescrizioni degli atti di gara.

Fatte salve le espresse ipotesi di esclusione dalla gara previste dal presente bando, il Presidente può comunque disporre l'esclusione dalla gara dell'offerente nei casi di incertezza assoluta sul contenuto o sulla provenienza dell'offerta, per difetto di sottoscrizione o di altri elementi essenziali, ovvero in caso di non integrità del plico contenente l'offerta o altre irregolarità riguardanti la chiusura del plico, tali da far ritenere, secondo le circostanze concrete, che sia stato violato il principio di segretezza delle offerte.

N.B. Tutte le comunicazioni inerenti alla gara sono inoltrate ai concorrenti a mezzo posta elettronica certificata o, ove non possibile, mediante fax e/o raccomandata a.r.. Della convocazione delle sedute pubbliche di gara è data in ogni caso notizia anche mediante pubblicazione di specifico messaggio sul sito internet dell'Amministrazione.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE E VERIFICA DEI REQUISITI

L'aggiudicazione non tiene luogo del contratto di compravendita e pertanto la costituzione del rapporto contrattuale è rinviata alla stipulazione del contratto stesso che avviene nella forma di atto pubblico, a conclusione del procedimento di verifica, in capo all'aggiudicatario, della sussistenza dei requisiti richiesti per la partecipazione alla gara e dichiarati dal concorrente.

Ai sensi dell'art. 22 della L.P. n. 2/2016, qualora risultante da sole dichiarazioni, l'Amministrazione procede nei confronti dell'aggiudicatario all'acquisizione d'ufficio o, in subordine, richiedendola all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, della documentazione di seguito descritta:

- a) certificato generale del casellario giudiziale riferito:

- all'offerente, se trattasi di persona fisica;
- al coniuge dell'offerente persona fisica, se coniugato in regime di comunione ai sensi dell'art. 177 del codice civile, salvo che il prezzo del trasferimento non costituisca bene personale ai sensi dell'art. 179 primo comma lettera f) del codice civile;
- al titolare, se trattasi di impresa individuale;
- a ciascuno dei soci, se trattasi di Società in nome collettivo;
- a tutti i soci accomandatari, se trattasi di Società in accomandita semplice;
- agli Amministratori muniti di poteri di rappresentanza e ai membri del Consiglio di Amministrazione se trattasi di società di capitali o consorzi;
- al socio unico (se persona fisica) se trattasi di società di capitali;
- al socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se trattasi di società di capitali;
- ai membri del consiglio di direzione e di vigilanza;
- ai soggetti che dispongano di poteri di rappresentanza, decisione e controllo;
- ai direttori tecnici dell'Impresa, se pertinenti;
- ai medesimi soggetti sopra indicati che siano cessati dalla carica nell'anno antecedente la data del presente bando;
- in ogni caso ai soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del presente bando anche se risultanti da fusioni, incorporazioni, cessioni di azienda o di ramo di azienda o altre operazioni societarie che comportino la successione universale o parziale nell'attività d'impresa;
- in ogni caso al procuratore che rappresenti l'offerente nella procedura di gara.

- b) (se pertinente) informazioni circa l'iscrizione al registro delle Imprese tenuto dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura competente per territorio contenente:

- L'indicazione dei soggetti sopra indicati alla lettera a);
- L'indicazione del fatto che la Società stessa non si trova in stato di fallimento, liquidazione o concordato e che tali procedure non si sono verificate nel quinquennio anteriore alla data di acquisizione dell'informazione;

- c) (se pertinente) attestazione della Cancelleria del Tribunale territorialmente competente di eventuali procedure concorsuali in corso;

- d) (se pertinente) certificato dell'Anagrafe delle sanzioni amministrative dipendenti da reato attestante l'insussistenza di situazioni ostative alla partecipazione a gare e/o alla stipula di contratti da parte dell'offerente;
- e) (se pertinente) informazione circa l'iscrizione dell'aggiudicatario al registro delle persone giuridiche;
- f) (se pertinente) informazione circa l'iscrizione dell'aggiudicatario all'albo delle cooperative;
- g) documentazione antimafia, se e in quanto dovuta, prevista dal D.Lgs. n. 159/2011 e s.m.. Per l'acquisizione di tale documentazione l'Amministrazione può chiedere all'aggiudicatario di comunicare i dati necessari per le relative richieste agli organi competenti. L'aggiudicatario deve corrispondere alla richiesta dell'Amministrazione entro il termine perentorio fissato dall'Amministrazione medesima: in difetto – e previa diffida con assegnazione di un ulteriore termine breve – l'Amministrazione annulla la disposta aggiudicazione e incamera il deposito cauzionale, con facoltà di aggiudicare al secondo in graduatoria,

In caso di accertata insussistenza della piena capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, in contrasto con le dichiarazioni rese dall'offerente, l'Amministrazione procede alla sua esclusione dalla gara, all'annullamento dell'aggiudicazione, all'incameramento del deposito cauzionale e all'aggiudicazione della gara all'offerente secondo in graduatoria.

Si precisa infine che l'aver reso false dichiarazioni in merito ai requisiti per partecipare a gare pubbliche comporta l'esclusione dalle future gare indette dall'Amministrazione, rimanendo salva l'applicazione delle altre sanzioni previste dalle leggi vigenti in materia, ivi comprese le sanzioni penali previste da specifiche norme incriminatrici (art. 80 comma 12 del D. Lgs. 50/2016 e s. m. e i.).

Per i soggetti stranieri, non residenti in Italia, la verifica prevista dal presente paragrafo è disposta in conformità alle prescrizioni del D.Lgs. 50/2016 e s.m. e i..

Tutta la documentazione di cui sopra è acquisita tenuto conto della forma giuridica del soggetto aggiudicatario.

In fase di verifica dei requisiti e delle condizioni di partecipazione alla gara, l'Amministrazione **applica il soccorso istruttorio** di cui all'art. 83 comma 9 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m. e i.. In caso di acquisto in comproprietà da parte di più soggetti fisici o giuridici, la documentazione di cui sopra è acquisita per ciascuno dei partecipanti.

STIPULA DEL CONTRATTO

Verificati i requisiti, l'Amministrazione procede alla stipula del contratto di compravendita con l'aggiudicatario.

Prima della stipula del contratto, l'acquirente deve:

- a) effettuare il deposito delle spese contrattuali nell'importo ed entro i termini comunicati dall'Amministrazione stessa. Tali spese saranno determinate, sulla base delle disposizioni di legge vigenti, dalla somma delle spese di rogito, delle imposte e spese di registro, imposta di bollo, imposte ipotecaria e catastale, spese di intavolazione e diritti di segreteria. Qualora il contratto venga concluso avvalendosi del ministero di un notaio, le relative spese saranno tutte accollate all'acquirente che provvederà al loro versamento direttamente al notaio.
- b) effettuare il versamento in un'unica soluzione del prezzo di vendita risultante dall'offerta presentata in sede di gara.

L'Amministrazione si riserva di comunicare prima della stipula del suddetto atto le modalità di versamento delle somme sopra indicate.

Si precisa che l'acquirente è convocato per la firma del contratto di compravendita con pec (o lettera raccomandata con avviso di ricevimento), con un anticipo di almeno 15 (quindici) giorni rispetto alla data del rogito.

In caso di inadempienza dell'aggiudicatario, per quanto riguarda il pagamento del prezzo, il deposito delle spese contrattuali o la mancata produzione dei documenti o delle certificazioni richieste, il Comune, previa diffida ad adempire entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento della stessa, può procedere ad annullare la disposta aggiudicazione, a incamerare il deposito cauzionale e ad aggiudicare la vendita al secondo in graduatoria.

RICHIESTE DI INFORMAZIONI E CHIARIMENTI

Le richieste di informazioni e chiarimenti in ordine alla presente gara devono pervenire per iscritto **entro le ore 12:00** del giorno _____ a mezzo posta ordinaria indirizzandola a Comune di Roverè della Luna, Piazza Unità d' Italia n. 4, oppure tramite e-mail all'indirizzo di posta certificata protocollo.comune.roveredl@legalmail.it, indirizzandole al responsabile del procedimento che trasmetterà le risposte tramite inolto al richiedente di specifica nota a mezzo pec e provvederà alla pubblicazione delle stesse sul sito internet del Comune di Roverè della Luna (www.comune.roveredellaluna.tn.it).

Le informazioni e le risposte alle richieste di chiarimenti pubblicate sul sito internet si intendono note a tutti i concorrenti, fatta salva la possibilità per gli stessi di chiederne l'invio di copia a mezzo pec con specifica richiesta indirizzata al medesimo indirizzo sopra indicato e con le stesse modalità. Tali richieste saranno evase **almeno 6 giorni prima** della scadenza del termine per la presentazione delle offerte. L'Amministrazione non assume responsabilità di alcun genere per le richieste non formulate per iscritto e non evase, per iscritto, dal responsabile del procedimento (o suo sostituto), unici autorizzati a riscontrare le istanze dei concorrenti.

ULTERIORI INFORMAZIONI

A – STIPULA DEL CONTRATTO: il contratto è stipulato in forma pubblico-amministrativa ovvero avvalendosi del ministero di un notaio entro il termine di **60 giorni decorrenti dal momento in cui l'aggiudicazione definitiva è divenuta efficace a norma dell'art. 32 del D. Lgs. n. 50/2016 e s. m. e i.**: il termine predetto è sospeso in caso di ricorsi giurisdizionali sino all'esito definitivo degli stessi, salvo espressa determinazione in senso contrario assunta dall'Amministrazione, per il tempo necessario alle verifiche dei requisiti di cui sopra.

B – MODALITÀ DI RESTITUZIONE DEL DEPOSITO CAUZIONALE: in relazione alle diverse modalità di costituzione del deposito cauzionale, l'Amministrazione provvede immediatamente alla restituzione della documentazione presentata dagli offerenti a comprova della costituzione del medesimo deposito cauzionale, se lo stesso è stato presentato mediante fideiussione.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non si presenti per la stipula del contratto o in ogni caso in cui alla stipula del contratto non si possa pervenire per fatto imputabile o comunque ascrivibile all'aggiudicatario, l'Amministrazione procederà ad incamerare la cauzione, salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni.

C – FORO COMPETENTE: per ogni eventuale controversia il foro competente è quello di Trento.

D – PRIVACY: i dati acquisiti ai fini della presente procedura di gara saranno trattati secondo le regole di cui al Regolamento UE n. 2016/679.

E – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: del presente procedimento di gara è responsabile il Segretario Comunale dott.ssa Paola Gallina.

IL SEGRETARIO COMUNALE

dott.ssa Paola Gallina

(documento firmato digitalmente)

Allegati:

1. certificato di destinazione urbanistica;
2. perizia asseverata presso l'ufficio del Giudice di pace di Riva del Garda al n. R.G. 718/22 del 17/10/2022, a firma dell'ing. Matteo Martin.
3. fac-simile di dichiarazione per persona fisica;
4. fac-simile di dichiarazione per persona giuridica;
5. fac-simile di offerta per persona fisica;
6. fac-simile di offerta per persona giuridica;
7. informativa ex D.Lgs. n. 196/2003 e Regolamento UE n. 679/2016;



COMUNE DI ROVERE' DELLA LUNA

Provincia di Trento

38030 ROVERE' DELLA LUNA (TN) - Piazza Unità d'Italia, 4
Tel. 0461/658524 - Fax 0461/659095 - Codice Fiscale 00309060226

Prot. N 7510

ROVERE' DELLA LUNA, li 25/10/22

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

articolo 30 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm. e ii.

**il presente certificato non può essere prodotto agli organi
della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi**

Visto l'art. 30 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm. e ii;

Visto il vigente "Piano Regolatore Generale" del Comune di ROVERE' DELLA LUNA;

Visto il Nuovo Piano Urbanistico Provinciale approvato con *L.P. 27 maggio 2008, n. 5* in vigore dal 26 giugno 2008;

Consultati gli atti d'ufficio;

CERTIFICA CHE

La particella P.Ed. 502 del C.C. di ROVERE' DELLA LUNA, risulta definita nel seguente modo:

PRG - Sistema Insediativo

Aree destinate prevalentemente ad attività economiche

Per m^2 2454,00 (100,00%) è localizzata in Area produttiva locale esistente - Art. 47

Carta di sintesi della pericolosità

Altri tipi di penalità

Per m^2 2454,00 (100,00%) è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - Art. 18

La consultazione delle cartografie e delle relative Norme di Attuazione è disponibile sul sito del Comune di Rovere della Luna (<https://www.comune.roveredellaluna.tn.it>)

Distinti saluti.



IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

GEOM. MAESTRI GIOVANNI BATTISTA

COMUNE DI ROVERE' DELLA LUNA
PROVINCIA DI TRENTO



RELAZIONE DI STIMA SINTETICO

ANALITICA

PER L'INDIVIDUAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE ATTUALE DELLA P.ED. 502 C.C.
ROVERE' DELLA LUNA NEL COMUNE DI ROVERE' DELLA LUNA (TN)



(Ing. Matteo Martin)

Riva del Garda, ottobre 2022.

STIMA SINTETICA-ANALITICA

Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Matteo Martin, iscritto regolarmente all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Trento al n. 2053, è stato incaricato dal Comune di Roverè della Luna, con sede in Piazza Unità d'Italia n.4 a Roverè della Luna, di redigere una perizia estimativa relativa al capannone industriale di sua proprietà, individuato tavolarmemente dalla p.ed. 502 C.C. Roverè della Luna.

Nel novembre 2011, il sottoscritto era stato incaricato dallo stesso Comune di Roverè della Luna, di redigere una perizia estimativa per verificare se i costi di costruzione della p.ed. 502 C.C. Roverè della Luna (già p.f. 475/74), indicati in data 28 maggio 2004 dal Collegio arbitrale, nella causa civile promossa dal Comune di Roverè della Luna contro la s.n.c. Hafner Trentino di Hafner Heinrich & C, potessero avere subito variazioni, in considerazione dello stato attuale dell'immobile .

Quell'incarico, che non contemplava l'analisi delle cifre indicate dal CTU, ma che il sottoscritto, anche allora, ha ritenuto di definire discutibili, è ora integrato con la presente stima, che si aggiunge ai precedenti aggiornamenti (2013 e 2015), con lo scopo di individuare il più probabile valore di mercato attuale della p.ed. 502 C.C. Roverè della Luna.

Il tecnico incaricato:

- dopo aver eseguito il sopralluogo esterno ed interno dell'immobile;
 - esaminati gli atti di causa, allegati al Lodo arbitrale del 20.05.2004 e alla sentenza della Corte d'Appello di Trento n. 419/2005
 - esaminati gli atti tavolari e catastali;
 - preso atto della situazione generale dell'immobile;
 - tenuti presenti tutti i fattori positivi e negativi concorrenti la valutazione;
- espone qui di seguito la seguente perizia sintetica analitica.



Descrizione catastale e tavolare ed urbanistico

L'edificio oggetto di stima si trova nel Comune di Roverè della Luna in località Palù grande in via 4 Novembre n. 8.

Dal punto di vista tavolare risulta identificato dalla particella edificiale indivisa numero 502 in C.C. Roverè della Luna, iscritta nella partita tavolare n.990 . Nel foglio C sub GN 52/2 di data 11/01/1995, risulta iscritto un vincolo ad uso industriale di 25 anni.

Dal punto di vista catastale l'unità immobiliare risulta suddiviso in tre subalterni :

il sub 1 della p.ed. 502 C.C. Roverè della Luna, identifica tutto il piano terra ;

il sub. 2 della p.ed. 502 C.C. Roverè della Luna, individua le unità al grezzo in corso di definizione;

è stato individuato anche un sub.3 , con la categoria C/7 (tettoie chiuse o aperte), che in realtà identifica un parcheggio al piano terra.

Dal punto di vista urbanistico, per le parti concluse, l'edificato appare pressoché coerente con la concessione edilizia n. 50/95 di data 04.03.1998. Si segnala la presenza dell'interrato, in difformità alla stessa concessione, come le parti al grezzo da completare.

Non si sono potute analizzare le conformità rispetto alle previsioni delle relazioni sul risparmio energetico o acustiche, allegate al progetto definitivo, in quanto il controllo esula dall'incarico e perché si assumono per verificate, avendo ricevuto il sub. 1 il certificato di agibilità prot. 4334 di data 23/04/2001.

Stato e descrizione sommaria dell'immobile

Il giorno 21 giugno 2013 il sottoscritto ha eseguito un primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima. Anche se lo scopo del presente elaborato era quello di aggiornare i valori di stima si è proceduto ad un altro sopralluogo in data 30 settembre 2022 al fine di verificare lo stato attuale dell'immobile. L'edificio è costituito da un capannone artigianale a pianta rettangolare di circa 51 x 20 metri e di circa 9 metri di altezza.

I primi 34 metri sono costituiti da un'officina a piano unico con altezza media di circa 8,50 metri . Questa parte del fabbricato comprende un unico locale, pavimentato in cemento e

con copertura a struttura in legno a vista . La struttura portante appare realizzata con pilatri gettati in opera, che sorreggono le capriate in legno lamellare a vista. Non sembra possibile l'installazione di un carroponte a servizio dell'attività se non con una struttura separata interna. La copertura, con isolante a vista, è costruita con criteri poco ortodossi, come il resto della struttura portante, se pensata a servizio di un'attività artigianale. In relazione al tipo di attività insediata (solo quindi per le attività soggette al controllo dei Vigili del fuoco) potrebbero doversi svolgere valutazioni circa la protezione delle strutture portanti a vista (strutture lignee, tiranti in acciaio della struttura lamellare). Si nota che il tirante oltre che limitare la sicurezza in caso di incendio, limita l'utilizzo a tutta altezza del capannone.

I muri perimetrali sono in monoblocco in calcestruzzo cellulare intonacato all'esterno e all'interno e soffrono, specialmente alla base, di problemi di infiltrazione/risalita capillare. I serramenti in alluminio sono stati probabilmente pensati per una struttura non riscaldata. Gli impianti, previsti in quantità minima, soffrono di un precoce degrado e di uno scarso stato di manutenzione. La superficie dell'officina è di circa 680 mq.

I successivi 8 metri di capannone, in continuità con i primi, sono costituiti da due piani fuori terra. Il piano terra, con altezza di circa 4,50 m, possiede caratteristiche simili alla precedente parte del capannone mentre il primo piano, accessibile da una scala indipendente, risulta allo stato al grezzo. La superficie di questi locali è di circa 160 mq per ogni piano, per complessivi 320 mq circa.

A sud, per un fronte di circa 9 metri, sempre in continuità con il resto del fabbricato, è presente il corpo uffici, con la previsione dell'alloggio del custode. Questa parte del fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra con altezze dei locali di circa 2,60 m. Il primo ed il secondo piano risultano allo stato al grezzo. Esiste anche una cantina, con altezze non abitabili, in contrasto con il progetto approvato, che non si considera nella stima in quanto praticamente inutilizzabile. Sul corpo uffici sono presenti evidenti segni di assestamento dovuti probabilmente alla realizzazione del piano interrato, che ha interessato gli strati di terreno coerente. La superficie di questi locali è di circa 185 mq per ogni piano, per complessivi 555 mq circa.

Perizia di stima

Come indicato in premessa, lo scopo della presente perizia di stima è quello di determinare





il più probabile valore di mercato della p.ed. 502 C.C. Roverè della Luna.

Per rispondere al quesito formulato dal Comune di Roverè della Luna è utile fare una sintetica ricostruzione dell'iter che ha portato all'importo di euro 742.420.000, pari al valore dell'edificio eretto sulla p.f. 475/74 (ora p.ed.502 C.C. Roverè della Luna), in grossa parte contestualizzato ai costi dei prezziario P.A.T. 2003, a norma dell'art. 7 della convenzione allegata al contratto di compravendita.

Il collegio arbitrale ha valutato una prima stima del CTU del 24 settembre 2003, che indicava il valore degli immobili (comprensivo del terreno) in € 867.200,00, importo fortemente criticato da entrambi i consulenti tecnici di parte.

Con successivi supplementi il CTU individuava in **€ 124.780 il valore del terreno** da scomputare all'importo determinato in prima istanza, consentendo al collegio arbitrale di determinare il valore di costruzione del solo edificio in € 742.420 (867.200,00 – 124.780 €).

Non essendo stato lo scopo della precedente perizia quello di entrare nel merito delle valutazioni, che hanno portato il collegio arbitrale a considerare valide le conclusioni del CTU, che anche al sottoscritto apparivano discutibili, condividendo le analisi dell'ing. Mario Carli, CTP per il Comune di Roverè della Luna, si è solo valutato il più probabile deprezzamento dell'immobile subito dal 2004 al 2012, per vetustà, obsolescenza e, per quanto possibile allora, in considerazione della manutenzione operata sull'immobile.

Per la redazione della presente perizia sono prese in considerazione le valutazioni effettuate nel corso del Lodo arbitrale perché risultano utili per la determinazione del valore di mercato di costruzione.

Avendo già valutato come affidabili le valutazioni effettuate dall'ing. Mario Carli, CTP per il Comune di Roverè della Luna, si prenderà il valore di costruzione dell'immobile da lui stimato nel 2000 (sulla base del prezziario PAT 2001), come valore di riferimento.

L'ing. Carli ha valutato i costi di costruzione in circa € 540.000, valore che non risentiva all'epoca della vetustà, stante la recente costruzione. Il tecnico ha precisato che il valore riportato considerava invece una riduzione di circa il 10 %, per tenere conto della non perfetta esecuzione delle opere.

A seguito del primo sopralluogo 21 giugno 2013 il sottoscritto ritiene che quella svalutazione dei costi di costruzione sia stata valutata per difetto, se si tiene conto che il 10

% risultava essere uno sconto minimo, applicato tipicamente per la zona in oggetto al prezziario PAT. A giudizio del sottoscritto si sarebbe dovuto applicare un ulteriore deprezzamento del 10 % per valutare, a valore di mercato, il costo di costruzione dell'immobile.

Prendendo comunque quel valore come riferimento si può attualizzare la cifra al prezziario PAT 2022 , incrementandola del 27,50 % circa (Fonte Listino prezzi PAT), per poi svalutarla per tenere conto della vetustà dell'opera.

La letteratura tecnica propone due valutazioni per determinare il fattore di obsolescenza e vetustà:

$$- D_1 = ((E_f \times 100/V_u) + 20)^2 / 140 - 2,86$$

ovvero , più semplicemente

$$- D_2 = (E_f \times 100) / V_u$$

dove, per entrambe le formule proposte, "D" corrisponde al deprezzamento percentuale, "E_f" all'età del fabbricato e "V_u" alla vita utile dell'immobile.

Con l'avvicinarsi della età del fabbricato alla sua vita utile potrebbe essere utile evidenziare che agli elementi che compongono un edificio (struttura, finiture ed impianti) possono essere attribuiti sia differenti valori della vita utile "V_u", sia diverse percentuali di partecipazione al Valore dell'intera opera.

A seguito del sopralluogo del 30/09/2022 che ha evidenziato un precoce deperimento delle finiture e degli impianti presenti (molto probabilmente per la non buona esecuzione a regola d'arte) si devono ridurre i valori della vita utile normalmente ipotizzabili per edifici simili:

- Vu delle strutture pari a 50 anni con una incidenza di circa 1/3 sul valore totale;
- Vu delle finiture pari a 25 anni con una incidenza di circa 1/3 sul valore totale;
- Vu degli impianti pari a 25 anni con una incidenza di circa 1/3 sul valore totale.

Nel caso specifico, per considerare il deprezzamento attuale dal gennaio 2001, i cui valori di riferimento sono stati ricavati dai prezzi o prontuari 2001, si considererà il valore E_f= 21 anni.



Per quanto detto, con valori della vita utile di 33 anni ($50 \times 1/3 + 25 \times 1/3 + 25 \times 1/3$), tipica degli insediamenti industriali, si otterrebbero valori percentuali di deprezzamento pari a:

$$- D_1 = ((21 \times 100/33) + 20)^2 / 140 - 2,86 = 47,0 \%$$

ovvero, più semplicemente

$$- D_2 = 1/3 * [(21 \times 100) / 50] + 1/3 * [(21 \times 100) / 25] + 1/3 * [(21 \times 100) / 25] = 70\%.$$

I due risultati e lo stato dell'immobile fanno ipotizzare un deprezzamento di circa il 60%.

Con questi elementi si ottengono i seguenti valori:

Valore di costruzione attualizzato: $540.000 \text{ €} \times 1,275 \times (1-0,60) = 275.000 \text{ €}$.

A rigore questo valore andrebbe ridotto per le considerazioni esposte dal sottoscritto, ma il deprezzamento si considera compensato da un minimo utile di impresa da garantire al soggetto che ha intrapreso l'iniziativa immobiliare, ancorché non conclusa.

Rispetto all'ultimo aggiornamento della presente stima è necessario fare notare che il grado di vetustà dell'immobile sia aumentato, passando dal 30% a circa il 60%.

E' stata confermata la previsione urbanistica con l'azzonamento in produttivo locale. Il piano regolatore generale non ha inserito la zona produttive tra quelle multifunzione ed ha limitato quindi le possibilità di sfruttamento commerciale a quelle previste dall'art. 118 della L.P. 15/2015 anche con l'art. 21 delle Norme tecniche di attuazione del Piano regolatore generale.

Si fa notare come il piano stralcio delle aree produttive della Comunità della Rotaliana, approvato dalla Giunta provinciale nel luglio 2018 non ha interessato modifiche della destinazione produttiva il comune di Roverè della Luna ma solo alcune destinazioni agricole. Si ritiene quindi che sia stata una precisa scelta del progettista del Piano regolatore, approvato dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 2025 dd. 13.12.2019, quella di non effettuare modifiche alla destinazione produttive che avrebbero potuto incrementarne il valore semplicemente specificando che in alcune precise aree produttive fosse permessa le attività multifunzione.

I criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale ai sensi dell'articolo 11, comma 2 e dell'articolo 13 della legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 (Disciplina dell'attività commerciale) al punto 7 specifica chiaramente che "Nelle aree produttive del

settore secondario di livello locale il piano regolatore generale può individuare zone con carattere multifunzionale nelle quali sono ammessi esercizi di vicinato e medie strutture di vendita al dettaglio....”.

E’ chiaro quindi che il valore del terreno sia riferibile a quanto insediabile. Ai sensi dell’art. 118 della L.p.15/2015 nelle aree produttive del settore secondario di livello locale, come quella in esame, è ammesso il commercio all’ingrosso e la vendita diretta dei prodotti agricoli e di prodotti ad essi accessori da parte di produttori agricoli singoli o associati, nonché, entro i limiti massimi delle medie strutture di vendita previsti dalla normativa provinciale, la vendita di materiali che richiedono rilevanti spazi e volumi quali la vendita di veicoli, incluse le macchine edili e i macchinari per l’agricoltura, di macchine utensili e di mobili.

Non si può quindi che confermare il valore del terreno, parzialmente rivalutato a 160.000 € che, sommato al valore di costruzione indicato, porta ad un valore dell’immobile di circa **435.000€** (275.000+160.000).

Il valore del terreno è stato dedotto dai dati indicati nei documenti del lodo arbitrale. Valori simili si sarebbero potuti ricavare partendo dal valore di capannoni industriali simili, le cui valutazioni sono disponibili per la zona di Mezzolombardo e Lavis. Partendo da quei valori, deprezzati del 10 % circa, per tenere conto della posizione, si ottengono i seguenti valori:

800 € (costo al nuovo) – 165 € (utile imprenditoriale) – 570 € (costo di costruzione capannone) = 65 €/mq (costo unitario terreno) da cui,

valore terreno artigianale: 65 €/mq x 2454 mq = **160.000 €.**

Il valore così determinato è realisticamente appropriato per le possibilità urbanistiche indicate dagli strumenti urbanistici. La possibilità di realizzare uffici, una residenza o di commercializzazione dei prodotti, è associata alla sola attività produttiva insediata, il che limita molto le possibilità di sfruttamento, anche promiscuo, dell’area.

Un altro metodo per verificare il valore dell’immobile è quello di eseguire una stima sintetico comparativa di immobili simili. Per questo si sono valutati i valori dei capannoni da ristrutturare per cui si hanno valori medi certi per gli ambiti di Mezzolombardo e Lavis.

Per questo ci si è appoggiati al borsino immobiliare che è uno strumento professionale che attinge da numerose banche dati, tra cui quella delle valutazioni OMI del sito delle Agenzie delle entrate, e che si riporta in allegato in forma sintetica.



Per lo stato dell'immobile è stata individuata una superficie commerciale di circa 1530 mq ed un valore unitario medio di vendita di €/mq 320,0 → 800 €/mq x (1-0,60) per vetustà.

Con quest'ultimo dato si ottiene il seguente valore dell'immobile, comprensivo del valore del terreno su cui sorge:

Valore attuale immobile: 320 €/mq x 1530 mq = **490.000 €.**

Si tenga presente che con circa 570 €/mq è possibile costruire un capannone industriale ex-novo, adeguato alle più recenti norme antismistiche, impiantistiche e logistiche, tutte caratteristiche che l'attuale immobile non possiede.

E' evidente come il valore calcolato con due valutazioni differenti porti a valori che si discostano l'un l'altro intorno al 10 %. Il sottoscritto ritiene più attendibili i valori minori, sia per le caratteristiche del manufatto che per la situazione del mercato immobiliare e della congiuntura economica negativa. Per questo valuta il valore attuale dell'immobile, comprensivo del terreno, in circa **435.000 €.**

Agli stessi simili valori si arriva utilizzando il portale Borsino immobiliare che, nella versione professionale in abbonamento attinge a banche date locali (seppure limitate per la zona) con l'inserimento dei dati dell'immobile da parte del professionista.

Stima valori di affitto

Ad integrazione dell'incarico conferito si vuole dare una indicazione dei possibili valori di affitto, che si potrebbero richiedere per le sole parti agibili, che necessitano comunque interventi di manutenzione dovuti dalla scarsa qualità dei materiali impiegati e della scarsa manutenzione ordinaria.

Considerando di affittare l'immobile allo stato attuale si può assegnare un rendimento dell'investimento immobiliare tra il 4% ed il 5% annuo e si ottiene:

- Valore minimo di affitto annuale 435.000 € x 4% = 17.400 €/anno (circa 1.450 €/mese)
- Valore massimo di affitto 435.000 € x 5% = 21.750 €/anno (circa 1.800 €/mese).

Per la valutazione di questo elemento sono utili i riferimenti che indicano in 3,00-4,00 €/mq mese, i valori validi per immobili discreti e praticabili nell'ambito di Mezzolombardo e Lavis.



Per le ragioni esposte in precedenza, a seguito di un discreto intervento di manutenzione sulle parti agibili, è realisticamente possibile che la richiesta di affitto delle aree possa aggirarsi intorno a 1,2-1,6 €/mq mese calcolati sulla superficie lorda dell'immobile (si ottengono valori variabili tra 1.800 e 2.400 €/mese).

Lo stato attuale dell'immobile non permette di essere posto in affitto a meno di un minimo intervento di manutenzione straordinaria (serrature e vetrate rotte ed impiantistica) che renda immediatamente utilizzabile ed agibile almeno la parte al piano terra del capannone. Con questa premessa si ritiene che un equo valore di affitto dell'immobile nello stato in cui si trova, possa ragionevolmente aggirarsi intorno ai **1.500 €/mese**.

Anche in questo caso incidono le limitate possibilità di insediamento imposte dal Piano regolatore generale e lo stato dell'immobile.

Conclusioni

Per quanto esposto, ad evasione dell'incarico conferito, ed a seguito dell'ultimo sopralluogo effettuato, si ritiene che il più probabile valore di mercato della p.ed. 502 C.C. Roverè della Luna, così come si trova nello stato attuale, quindi comprensiva del terreno e delle sue pertinenze, sia pari ad € 435.000. Il valore individuato rappresenta il più probabile valore medio di mercato inteso come "l'importo al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale nell'ambito delle quali le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione". L'attuale situazione del mercato immobiliare rende questi valori molto incerti, anche e soprattutto per il mercato degli immobili artigianali. È da evidenziare comunque che il valore segnalato può risentire della variazione del ± 10 %, tipica di queste stime.

Tanto il sottoscritto giudica il valore sulla base delle valutazioni espresse e dalle visite di sopralluogo effettuate.



Riva del Garda, ottobre 2022

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE
DI RIVA DEL GARDA

R.G. 718/22

VERBALE DI ASSEVERAMENTO PERIZIA

L'anno duemilaventidue il giorno 17 del mese di ottobre nella Cancelleria dell'Ufficio del Giudice di Pace di Riva del Garda, davanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Signor ing. Matteo Martin, nato a Cagliari il 20/12/1972, residente a Milano in via Giuseppe Pecchio n.8, il quale chiede di asseverare la perizia che precede. Ammonito ai sensi di legge e deferitogli il giuramento di rito, il predetto sig. ing. Matteo Martin presta giuramento secondo la formula : "GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO LE FUNZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE A CHI DI COMPETENZA L'ESATTA VERITA'."

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Cancelliere

L'ASSISTENTE GIUDIZIARE
Dr. Emanuela Bommarito



Il Tecnico



ALLEGATI

Tabelle vetustà

Estratto Mappa catastale

Estratto tavolare

Estratto catastale

Valutazione Borsino Immobiliare

Allegato fotografico

Il coefficiente di vetustà edilizia industriale

■ La letteratura...

Età edificio	Orefice	
	Edificio di durata 50 anni	Edificio di durata 100 anni
10	8,57%	3,56%
20	22,84%	8,57%
30	42,84%	14,99%
40	68,56%	22,84%
50	99,99%	32,14%
60		42,84%
70		54,99%
80		68,56%
90		83,54%
100		99,99%

Altra modalità:

$$\blacksquare K \text{ di deprezzamento} = R/U$$

dove:

$$\blacksquare R = \text{età dell'edificio}$$

$\blacksquare U = \text{vita utile del fabbricato}$

(per un capannone vista l'evoluzione tecnologica: 30 anni)

La curva di vetustà edilizia industriale

Coeff. di deprezzamento per vetustà
 $D = (A + 20)^2/140 - 2,86$

Deprezzamento per vetustà

Per ciascun anno di vita utile attesa





Ufficio del Libro fondiario di Mezzolombardo

COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

Copia senza valore certificativo ai sensi dell'articolo 19 comma 4 del regolamento di attuazione della L.R. 4/99

PARTITA TAVOLARE

990 II

Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso G.N. 782/2013

COMUNE CATASTALE 321 Roverè della Luna

Apertura il 09/12/2005

DISTRETTO Mezzolombardo

A1

Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 21/07/2022				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 502	Edificio	0	2454	-	-	-

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

A2

06/11/1995 - G.N. 1505/725 EVIDENZA

le particelle di questa partita trattate nel foglio di notifica allegato sono state rilevate secondo la procedura di cui alla L.R. 8 marzo 1990 n. 6

riguarda p.ed. 502

B

Comune di Roverè della Luna, 86002670221 - quota 1/1

22/04/2013 - G.N. 778/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Atto d.d. 01/07/2004

1907 - Verbale 116/11

riguarda p.ed. 502

C

11/01/1995 - G.N. 52/2 ANNOTAZIONE

vincolo di destinazione ad uso industriale ai sensi dell'art.5 della L.R. 13.1.1970, n. 2
ed il divieto di alienazione per un periodo di venticinque anni con decorrenza dal
23.08.1994 ai sensi dell'art. 47 L.P. 03.04.1981 n. 4

a carico p.ed. 502

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 1 - Euro 3,00



Data:
30/09/2022
Ora: 15:54

Visura Particelle Validate
Situazione degli atti informatizzati al 22/09/2022

Pag. 1 di 1

Dati della richiesta

Comune amministrativo: ROVERE' DELLA LUNA (Cod. H607)
Comune catastale: ROVERÈ DELLA LUNA (cod. 321)
Particella Edificiale 502

Ufficio Catasto competente
MEZZOLOMBARDO



Scala originale 1 : 1000
Scala disegno 1 : 1000

Costo del documento 3 Euro



Ufficio del Catasto di Trento

Data: 30-09-2022

Ora: 16:00:20

Visura n.: 0
Pag. 1 di 2

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30-09-2022

Dati della richiesta	Comune di ROVERE DELLA LUNA (codice: H607) - Comune catastale di Rovere della Luna (codice: Ufficio Catasto competente 321) - Particella edificiale: 502 - Subalterno: 1
----------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

UNITÀ IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSEMENTO				DATI DERIVANTI DA		
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	-----
1	321	502	1	1		-	-	D/7	-	-	-	Valore I.M.S. (*)	-----
Indirizzo													
Notifica					634/2000			Partita		1000399	Euro 5.061,28	ACCA TASTAMENTO n. 782.001.2000 del 04-08-2000 in atti dal 04-08-2000; COSTITUZIONE	
Legenda comuni catastali											Euro 345.432,36		
VIA QUATTRO NOVEMBRE n. 8; Piano: T													
Indirizzo													
Notifica													
Legenda comuni catastali													
321 - ROVERE DELLA LUNA													

INTESTATO

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DIRITTI DERIVANTI DA
1	C.C.321 / p.ed. 502	COMUNE DI ROVERE DELLA LUNA, C.F.: 86002670221	PROPRIETARIO	Intavolazione diritto di proprietà G.N. n. 778.2013 del 22-04-2013 in atti dal 15-05-2013 (Atto d.d. 01/07/2004)

Ultima situazione degli intestati al Catasto Fabbriicati al 30-09-2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	HAFNER TRENTINO S.N.C. DI HAFNER HEINRICH E C. con sede in ROVERE DELLA LUNA	00663270221	PROPRIETARIO fino al 30-09-2016
DATI DERIVANTI DA	ACCA TASTAMENTO n. 782.001.2000 del 04-08-2000 in atti dal 04-08-2000; COSTITUZIONE		

*) L'astierisco significa che: - per le persone fisiche: il codice fiscale è stato calcolato sulla base dei dati anagrafici o recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbriicati
- per le persone giuridiche: il codice fiscale/partita iva è stato recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbriicati



Situazione degli atti informatizzati al 30-09-2022

Dati della richiesta	Comune di ROVERÀ ^{do} DELLA LUNA (codice: H607) - Comune catastale di Roverà ^{do} della Luna (codice: Ufficio Catasto competente 321) - Particella edificiale: 502 - Subalterno: 3
----------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

UNITÀ IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA						
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Valore I.M.S. (*)					
1	321	502	3	1		-	-	C/6	1	241 mq	241 mq	Euro 522,76	VARIAZIONE n. 2176.001.2012 del 26-11-2012 in atti dal 26-11-2012; CLASSAMENTO					
Indirizzo							VIA QUATTRO NOVEMBRE n. 8; Piano: T											
Legenda comuni catastali							321 - ROVERE' DELLA LUNA											

INTESTATO

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DIRITTI E ONERI REALI	DIRITTI E ONERI REALI
1	C.C.321 / p.ed. 502	COMUNE DI ROVERE' DELLA LUNA, C.F.: 86002670221	PROPRIETARIO	Intavolazione diritto di proprietà G.N. n. 778.2013 del 22-04-2013 in atti dal 15-05-2013 (Atto d.d. 01/07/2004)	

Ultima situazione degli intestati al Catasto Fabbricati al 30-09-2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	HAFNER TRENTO S.N.C. DI HAFNER HEINRICH E C. con sede in ROVERE' DELLA LUNA	00663270221	PROPRIETARIO fino al 30-09-2016
DATI DERIVANTI DA	ACCATASTAMENTO n. 782.001.2000 del 04-08-2000 in atti dal 04-08-2000; COSTITUZIONE		



Data: 30-09-2022
Ora: 16:00:22

Ufficio del Catasto di Trento
Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30-09-2022

Dati della richiesta	Comune di ROVERÀ% DELLA LUNA (codice: H607) - Comune catastale di Roverà della Luna (codice: Ufficio Catasto competente 321) - Particella edificiale: 502 - Subalterno: 2
----------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

UNITÀ IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	321	502	2	1		-	-	F/4	-	-	-	-	ACCATASTAMENTO n. 782.001.2000 del 04-08-2000 in atti dal 04-08-2000; COSTITUZIONE
Indirizzo													
VIA QUATTRO NOVEMBRE n. 8; Piani: S1-T-1-2													
Legenda comuni catastali													
321 - ROVERE' DELLA LUNA													

INTESTATO

N.	C.C./PART./P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DATI DERIVANTI DA
1	C.C.321 / p.ed. 502	COMUNE DI ROVERE' DELLA LUNA, C.F.: 86002670221	PROPRIETARIO	Intavorazione diritto di proprietà G.N. n. 778.2013 del 22-04-2013 in atti dal 15-05-2013 (Atto d.d. 01/07/2004)

Ultima situazione degli intestati al Catasto Fabbricati al 30-09-2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI ROVERE' DELLA LUNA con sede in ROVERE' DELLA LUNA	86002670221	PROPRIETARIO fino al 30-09-2016
DATI DERIVANTI DA	VOLTURA n. 824.001.2013 in atti dal 08-07-2013; DOCUMENTO GENERICO del 01-07-2004		

Il documento si compone di 1 blocchi utili ai fini della liquidazione - Costo del documento: 3 Euro.

*) L'asterisco significa che: - per le persone fisiche, il codice fiscale è stato calcolato sulla base dei dati anagrafici o recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati
- per le persone giuridiche, il codice fiscale/partita iva è stato recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati

👤 Valutatore

Valutatore

Matteo Martin - matteo.martin@emmetiemme.net

🏢 Immobile oggetto di valutazione

Tipologia immobiliare

CAPANNONI TIPICI

📍 Ubicazione immobile

Comune

Rovere_della_luna (TN)

Indirizzo

Via Dell Adige Vecchio

Zona

Zona Produttiva



↔ SUPERFICI PIANO TERRA

M ² principali	1020
M ² area amministrativa	...
M ² area deposito	...
M ² altre superfici	...

↔ Superfici al 1° Piano

M ² principali	...
M ² area amministrativa	...
M ² area deposito	...
M ² altre superfici	520

↔ Superfici al Piano Seminterrato

M ² principali	...
M ² area amministrativa	...
M ² area deposito	...
M ² altre superfici	...

↔ SUPERFICI SCOPERTE

M ² tettoie	...
M ² aree cortilizie	1430
M ² terreni annessi	...

🧱 Caratteristiche costruttive

Destinazione costruttiva	Artigianale-Industriale
Tipologia fabbricato	Capannone indipendente
Età edificio	20-40 anni



Caratteristiche costruttive

Stato di conservazione edificio

Da ristrutturare

Tipo struttura portante

Struttura in cemento armato

Tipo copertura

Copertura di tipo leggero

Altezza soffitti livello principale

Inferiore a 6 metri



Fruibilità Immobile

Forma geometrica locale

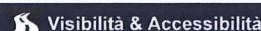
Regolare (normalmente sfruttabile)

Pilastri e Mura (influenti fruibilità)

Presenti ma non influenti

Facilità manovra mezzi pesanti (nelle aree cortilizie)

Scomoda



Visibilità & Accessibilità

Notorietà e Visibilità ubicazione

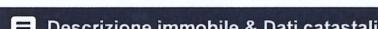
Strada secondaria

Distanza dai servizi viabilità principali

Nella media di zona

Fruibilità strada di accesso

Scomoda



Descrizione immobile & Dati catastali

...

Stato locativo

Immobile libero

Dati catastali

H607 - ...

Intestazione

...



€ Tipo valutazione

Valore di Vendita

1527 M²

La superficie commerciale è uno degli elementi necessari per calcolare il valore di mercato degli immobili. Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) si intende la superficie complessiva basata sulla somma delle superfici ponderate che compongono il bene immobiliare. Le unità immobiliari sono composte, da superficie principale e da superfici accessorie. La superficie commerciale vendibile (SCV) è ottenuta omogeneizzando, con opportuni coefficienti di ragguglio, le superfici accessorie a quella principale. La sopraindicata superficie commerciale è calcolata, principalmente secondo i coefficienti di ragguglio indicati nei Codici delle Valutazioni Immobiliari (editi da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

VALORE MINIMO

VALORE MEDIO

VALORE MASSIMO

€ 430.464

(Pari a 281,90 €/m²)

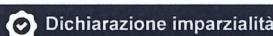
€ 458.071

(Pari a 299,98 €/m²)

€ 485.678

(Pari a 318,06 €/m²)

I Valori sopraindicati sono gli importi stimati (più probabili) al quale l'immobile può essere venduto o locato (canone mensile) alla data della presente valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.



La presente valutazione è stata redatta nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità e senza accomodamenti per interessi personali.

Data valutazione

30-09-2022

Matteo Martin

VIALE ALBERTI LUTTI 18 - 38066 Riva del Garda (TN)



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: TRENTO

Comune: MEZZOLOMBARDO

Fascia/zona: Periferica/ZONA PRODUTTIVA ADJACENTE COMUNE MEZZOCORONA

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 0

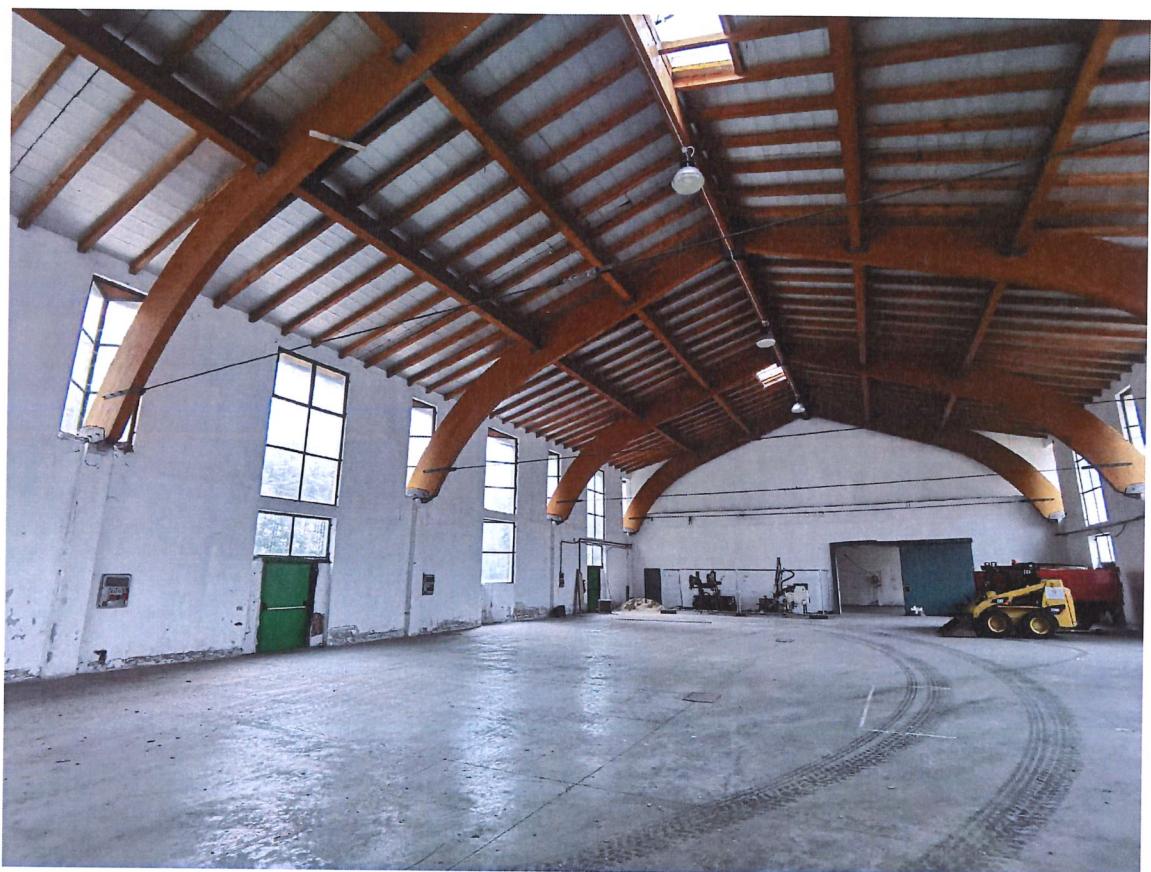
Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max	Superficie (L/N)	Max
Capannoni industriali	NORMALE	600	800	L	

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAUSOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Londa (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Londa (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.





ALLEGATO N. 3

Fac-simile di dichiarazione - persone fisiche

Oggetto: Asta pubblica per l'alienazione dell'immobile comunale p.ed. 502 C.C. Rovere' della Luna (ex Capannone Hafner)

Il sottoscritto _____
nato a _____ Provincia di (_____
il _____ residente in _____ Povincia di (_____
Via/Piazza_____ n _____
C.F._____
n. telefono_____ n. fax_____
e-mail_____
indirizzo PEC_____

DICHIARA

secondo le modalità di cui agli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e s.m., consapevole delle responsabilità penali in cui incorre in caso di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci e delle relative sanzioni penali previste dall'art. 76 del medesimo D.P.R. n. 445/2000 e s.m.:

- che i dati sopra riportati si intendono validi anche per le comunicazioni di cui all'art. 25 della L.P. n. 2/2016 e all'art. 76 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m. e i., oppure di eleggere domicilio per le comunicazioni di cui agli artt. succitati attinenti la presente procedura al seguente indirizzo:

(compilare solo se diverso dalla residenza)

via/piazza _____ n _____
CAP _____ Città Provincia _____
PEC _____

- di essere in possesso dei requisiti generali per poter contrarre con la Pubblica Amministrazione, ovvero di non aver riportato condanna con sentenza passata in giudicato, né condanna in esito a sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- di non rientrare in alcuna delle situazioni previste dall'art. 1471 del Codice civile;
- di aver preso conoscenza di tutte le norme prescritte dal Comune di Roverè della Luna nel bando di gara e di accettarle senza riserve ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 C.C.;
- di essere a piena conoscenza dello stato di fatto e di diritto del bene immobile oggetto della gara per informazioni assunte o per conoscenza diretta, esonerando il Comune di Roverè della Luna da ogni responsabilità presente e futura;

• *(barrare la casella corrispondente al proprio stato civile)*

- di essere di stato libero

oppure

- di essere coniugato con _____ nata/o il _____ a
e di essere (barrare la casella corrispondente al proprio regime patrimoniale)
- in regime di separazione dei beni

Oppure

- in regime di comunione dei beni ***e di voler acquistare l'immobile (barrare la casella corrispondente alle proprie intenzioni)***

- a titolo personale ai sensi dell'art. 179 cc e pertanto escluso dalla comunione legale

oppure

- in favore della comunione

Data

Firma dell'offerente

Firma del coniuge (se in regime di comunione dei beni)

(N.B.: i dati relativi al coniuge e/o l'eventuale applicazione/esenzione dal regime della comunione legale possono essere forniti anche successivamente all'aggiudicazione)

Allegare copia fotostatica di un documento di riconoscimento dell'offerente in corso di validità

ALLEGATO N. 4

Fac-simile di dichiarazione - persone giuridiche

Oggetto: Asta pubblica per l'alienazione dell'immobile comunale p.ed. 502 C.C. Rovere' della Luna (ex Capannone Hafner)

Il
sottoscritto _____
nato a _____ Provincia di (_____)
il _____ residente in _____ Provincia di (_____)
Via/Piazza _____ n. _____
C.F. _____
in qualità di _____
dell'impresa/società/consorzio/ente/altro _____
con sede a _____ Provincia di _____
via/piazza _____ n. _____
C.F. _____
P.IVA _____
indirizzo PEC _____

DICHIARA

secondo le modalità di cui agli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e s.m., consapevole delle responsabilità penali in cui incorre in caso di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci e delle relative sanzioni penali previste dall'art. 76 del medesimo D.P.R. n. 445/2000 e s.m.:

- che i dati sopra riportati si intendono validi anche per le comunicazioni di cui all'art. 25 della L.P. n. 2/2016 e all'art. 76 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m. e i., oppure di eleggere domicilio per le comunicazioni di cui agli artt. succitati attinenti la presente procedura (se diverso dalla sede legale) al seguente indirizzo:

via, piazza _____ n. _____
CAP _____ Città _____ Provincia (_____)
PEC _____

- che l'impresa/società/cooperativa/consorzio/ente/altro è iscritta nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. o in analogo registro di altro stato dell'UE o nel registro delle persone giuridiche o all'albo delle cooperative, a seconda della forma giuridica della stessa;
- che l'impresa/società/cooperativa/consorzio/ente/altro non si trova in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo o qualsiasi altra situazione equivalente secondo la vigente legislazione o di non avere in tal senso in corso una procedura (fatto salvo quanto previsto dall'art. 110 del D. Lgs. n. 50/2016);

- che l'impresa/società/cooperativa/consorzio/ente/altro non è soggetta a sanzioni o provvedimenti interdittivi comportanti il divieto di partecipazione a gare pubbliche e/o a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- che il legale rappresentante e gli altri eventuali soggetti di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m. e. i. sono in pieno possesso della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, ovvero che non hanno riportato condanna con sentenza passata in giudicato, né condanna in esito a sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- che il legale rappresentante e gli altri eventuali soggetti di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m. e i. non rientrano in alcune delle situazioni previste dall'art. 1471 del codice civile;
- di aver preso conoscenza di tutte le norme prescritte dal Comune di Roverè della Luna nel bando di gara e di accettarle senza riserve ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 C.C.;
- di essere a piena conoscenza dello stato di fatto e di diritto del bene immobile oggetto della gara per informazioni assunte o per conoscenza diretta, esonerando il Comune di Roverè della Luna da ogni responsabilità presente e futura.

Data

Firma

Allegare copia fotostatica di un documento di riconoscimento del dichiarante

ALLEGATO N. 5
Fac-simile offerta economica – persone fisiche

Oggetto: Asta pubblica per l'alienazione dell'immobile comunale p.ed. 502 C.C. Rovere' della Luna (ex Capannone Hafner)

Il sottoscritto _____

nato a _____ Provincia di (_____)

il _____ residente in _____ Povincia di (____)

Via/Piazza _____ n. _____

C.F. _____

n. telefono _____ n. fax _____

e-mail _____

indirizzo PEC _____

OFFRE¹

per l'acquisto dell'immobile comunale sito in C.C. Rovere della Luna, p.ed. 502 il seguente prezzo:

euro

(importo in cifre)

(importo in lettere)

Data

Firma dell'offerente

*(eventuale) Firma del coniuge (se
l'acquisto ricade nel regime di comunione
legale dei beni)*

(N.B.: i dati relativi al coniuge e/o l'eventuale applicazione/esenzione dal regime della comunione legale possono essere forniti successivamente all'aggiudicazione)

¹In caso di discordanza fra l'importo espresso in cifre e quello in lettere, è tenuto valido l'importo espresso in lettere, come indicato all'art. 18, comma 10 della L.P. n. 23/1990 e s. m. e i.

ALLEGATO N. 6
Fac-simile offerta economica – persone giuridiche

Oggetto: Asta pubblica per l'alienazione dell'immobile comunale p.ed. 502 C.C. Rovere' della Luna (ex Capannone Hafner)

Il sottoscritto _____
nato a _____ Provincia di (_____
il _____ residente in _____ Povincia di (_____
Via/Piazza _____ n. _____
C.F. _____
in qualità di _____
dell'impresa/società/consorzio/ente/altro _____
con sede a _____ Provincia di _____
via/piazza _____ n. _____
C.F. _____
P.IVA _____
indirizzo PEC _____

OFFRE¹

per l'acquisto dell'immobile comunale sito in C.C. Roverè della Luna, p.ed. 502 il seguente prezzo:

euro

(importo in cifre)

(importo in lettere)

Data _____

Firma _____

¹In caso di discordanza fra l'importo espresso in cifre e quello in lettere, è tenuto valido l'importo espresso in lettere, come indicato all'art. 18, comma 10 della L.P. n. 23/1990 e s. m. e i.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il Regolamento dell'Unione europea UE/2016/679 (di seguito il "Regolamento"), in aggiunta al d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196, stabilisce norme relative alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali. In osservanza del principio di trasparenza previsto dagli artt. 5 e 12 del Regolamento, il Comune di Roverè della Luna fornisce le informazioni richieste dagli artt. 13 e 14 del medesimo Regolamento (rispettivamente, raccolta dei dati presso l'interessato e presso terzi).

Titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Roverè della Luna (di seguito, il "Titolare"), nella persona del legale rappresentante (Sindaco pro tempore), domiciliato per la carica in Roverè della Luna 38030, alla piazza Unità d'Italia n. 4, tel 0461/658524, fax 0461/ 65909, www.comune.roveredellaluna.tn.it pec: protocollo.comune.roveredl@legalmail.it

Preposto al trattamento è il Segretario comunale pro tempore , i cui dati di contatto sono: in Roverè della Luna 38030, alla piazza Unità d'Italia n. 4, tel 0461/658524, fax 0461/ 65909, www.comune.roveredellaluna.tn.it pec: protocollo.comune.roveredl@legalmail.it . Il Preposto è anche il soggetto designato per il riscontro all'interessato in caso di esercizio dei diritti di cui agli artt. 15 – 22 del Regolamento, di seguito descritti.

I dati di contatto del Responsabile della protezione dei dati (RPD/DPO) sono: in Roverè della Luna 38030, alla piazza Unità d'Italia n. 4, tel 0461/658524, fax 0461/ 65909, www.comune.roveredellaluna.tn.it pec: protocollo.comune.roveredl@legalmail.it (indicare nell'oggetto: "Richiesta intervento RPD ex art. 38 Reg. UE").

Il trattamento dei dati personali sarà improntato al rispetto della normativa sulla protezione dei dati personali e, in particolare, ai principi di correttezza, liceità e trasparenza, di limitazione della conservazione, nonché di minimizzazione dei dati in conformità agli artt. 5 e 25 del Regolamento.

1. FONTE DEI DATI PERSONALI

I dati: a) sono raccolti presso l'interessato; b) sono raccolti presso soggetti esterni (quali Autorità giudiziaria, Autorità nazionale anticorruzione, Prefecture/Commissariato del Governo per la Provincia di Trento e di Bolzano, Banca dati nazionale antimafia – Ministero dell'Interno, Agenzia delle Entrate, Agenzia del Lavoro, INPS, INAIL, Casse previdenziali di appartenenza); c) provengono dalle seguenti fonti accessibili al pubblico:

banca dati della Camera di commercio, Industria, Artigianato, e Agricoltura.

2. CATEGORIE DI DATI PERSONALI

I dati personali trattati appartengono alle seguenti categorie:

- dati personali diversi da particolari categorie di dati (cd. dati comuni, ossia i dati identificativi o che rendono identificabili: nome, cognome, denominazione, indirizzi, codice fiscale, P.IVA, regolarità fiscale e contributiva e i dati di cui alle banche dati presso enti terzi);
- dati personali relativi a condanne penali e reati o a connesse misure di sicurezza (cd. dati giudiziari, ossia condanne penali e carichi penali pendenti derivanti da casellario giudiziale, provvedimenti giurisdizionali, annotazioni ANAC, anagrafe sanzioni amministrative).

3. FINALITÀ DEL TRATTAMENTO

Il principio di minimizzazione prevede che possono essere raccolti e trattati soltanto i dati personali pertinenti e non eccedenti alle specifiche finalità del trattamento. Il principio di limitazione della conservazione consiste nel mantenere i dati in una forma che consente l'identificazione degli interessati per un arco di tempo non superiore al conseguimento delle finalità, salvo casi eccezionali.

Anche per tali ragioni, nonché nel rispetto degli artt. 13 e 14 del Regolamento, di seguito si riportano le finalità del trattamento (cioè gli scopi per cui i dati personali sono raccolti e trattati), nonché la relativa base giuridica (ovvero la norma di legge o di regolamento che ne consente il trattamento): esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso all'esercizio di pubblici poteri di cui è investito il Titolare (art. 6, par. 1, lett. e), del Regolamento) e, in particolare, per espletare, in funzione di stazione appaltante, le procedure di gara di lavori, servizi e forniture volte all'individuazione dei soggetti aggiudicatari, ivi comprese le attività di verifica dei requisiti e l'eventuale attività precontenziosa e contenziosa, ai sensi e per gli effetti delle norme in materia di contratti pubblici, tra le quali si riportano i seguenti riferimenti principali: d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50, recante il Codice dei contratti pubblici; l.p. 9 marzo 2016, n. 2, di recepimento da parte della Provincia autonoma di Trento delle direttive europee 26 febbraio 2014, n. 2014/23/UE e n. 48 2014/24/UE; l.p. 23 marzo 2020, n. 2 recante misure urgenti di sostegno per le famiglie, i lavoratori e i soggetti economici connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19 e altre disposizioni; l.p. 10 settembre 1993, n. 26, recante la Legge provinciale sui lavori pubblici, e Relativo regolamento di attuazione; l.p. 19 luglio 1990, n. 23, in materia di disciplina dell'attività contrattuale e dell'amministrazione dei beni della Provincia autonoma di Trento e relativo regolamento di attuazione.

Il conferimento dei dati personali è **obbligatorio** per le finalità di cui sopra e per tutte quelle ausiliarie e connesse (quali, ad esempio, attività di controllo e consultive), in quanto obbligo legale o contrattuale; il rifiuto al conferimento dei dati comporterà l'impossibilità di corrispondere alla richiesta connessa alla specifica finalità e le eventuali sanzioni previste dalla legge.

Con riferimento ai dati personali relativi a condanne penali, reati o connesse misure di sicurezza ex art. 10 del Regolamento, si precisa altresì che il relativo trattamento è necessario, ai sensi dello stesso art. 9.2, lett. g), del Regolamento, per un motivo di interesse pubblico rilevante ed individuato, tra il resto, dall'art. 2sexies, c. 2, lett. a (accesso a documenti amministrativi e accesso civico: cfr. d.lgs. 50/2016; l.p. 23/1992), e dall'art. 2-octies, c. 3, lett. i (accertamento del requisito di idoneità morale di coloro che intendono partecipare a gare d'appalto: cfr. d.lgs. 50/2016, l.p. 26/1993 e l.p. 2/2016) del d.lgs. 196/2003.

Essendo fondato sulle predette basi giuridiche, il consenso al trattamento di tali dati personali non è pertanto necessario.

4. MODALITÀ DEL TRATTAMENTO

Il trattamento sarà effettuato con modalità cartacee e con strumenti automatizzati (informatici/elettronici) con logiche atte a garantire la riservatezza, l'integrità e la disponibilità dei dati stessi. I dati saranno trattati, esclusivamente per le finalità di cui sopra, dal personale assegnato al Comune e, in particolare, dal Preposto al trattamento (segretario comunale), appositamente nominato, nonché da Addetti al trattamento dei dati, specificamente autorizzati ed istruiti.

Sempre per le finalità indicate, i dati potranno essere trattati da soggetti che svolgono attività strumentali (fornitori di servizi e di assistenza informatici) per il Titolare, che prestano adeguate garanzie circa la protezione dei dati personali e nominati Responsabili del trattamento ex art. 28 del Regolamento.

5. PROCESSI DECISIONALI AUTOMATIZZATI E PROFILAZIONE

È esclusa l'esistenza di un processo decisionale automatizzato, compresa la profilazione.

6. COMUNICAZIONE E DIFFUSIONE DEI DATI (CATEGORIE DI DESTINATARI)

I dati potranno essere comunicati alle seguenti categorie di destinatari:

- a) soggetti pubblici in favore dei quali è espletata la procedura di gara; operatori economici partecipanti alle procedure e controinteressati; soggetti pubblici interpellati nell'ambito delle verifiche inerenti ai procedimenti di competenza del Servizio, compresa la nomina delle Commissioni tecniche, per l'adempimento di un obbligo legale o contrattuale o, ancora, in 49 quanto requisito necessario per la conclusione del contratto (a mente, oltre che delle norme di cui al precedente par. 3, del d.P.P. 8 ottobre 2013, n. 27-129/Leg);
- b) Autorità nazionale anticorruzione, Procura della Repubblica competente, Guardia di Finanza, Collegio degli Ispettori, qualora si verificasse la relativa fattispecie, per l'adempimento di un obbligo legale (ai sensi del d.lgs. 50/2016). I dati personali, fermo il divieto di diffusione dei dati relativi alla salute, saranno diffusi ai sensi e per gli effetti della normativa in materia di pubblicità, trasparenza e anticorruzione, in particolare di cui al d.lgs. n. 50 del 2016, al d.lgs. n. 33 del 2013, alla l.p. n. 4 del 2014 e alla l.p. n. 2 del 2016.

7. TRASFERIMENTO EXTRA UE

I dati personali non saranno trasferiti al di fuori dell'Unione europea.

8. PERIODO DI CONSERVAZIONE DEI DATI

In osservanza del succitato principio di limitazione della conservazione, il periodo di conservazione dei dati personali è da un minimo di cinque anni ad un termine di conservazione illimitato, decorrente dalla raccolta dei dati stessi. Trascorsi tali termini, i dati saranno cancellati, fatta salva la facoltà del Titolare di conservarli ulteriormente per fini statistici.

9. DIRITTI DELL'INTERESSATO

L'interessato potrà esercitare, nei confronti del Titolare ed in ogni momento, i diritti previsti dal Regolamento: chiedere l'accesso ai dati personali e ottenere copia degli stessi (art. 15); qualora li ritenga inesatti o incompleti, richiederne, rispettivamente, la rettifica o l'integrazione (art. 16); se ricorrono i presupposti normativi, richiederne la cancellazione (art. 17) o esercitare il diritto di limitazione (art. 18), opporsi al trattamento dei dati, compresa l'eventuale profilazione per motivi connessi alla situazione particolare dell'interessato (art. 21).

Ai sensi dell'art. 19, nei limiti in cui ciò non si riveli impossibile o implichi uno sforzo sproporzionato, il Titolare comunica a ciascuno degli eventuali destinatari cui sono stati trasmessi i dati personali le rettifiche, o cancellazioni, o limitazioni del trattamento effettuate; l'interessato lo richieda, il Titolare comunicherà tali destinatari.

In ogni momento, inoltre, l'interessato ha diritto, ai sensi dell'art. 77, di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali, con sede in Roma alla piazza Venezia n. 11 (tel. 06/696771, fax 06/696773785, posta elettronica protocollo@gpdp.it, pec protocollo@pec.gpdp.it).