



COMUNE DI CASALE SUL SILE

Provincia di Treviso

Via Vittorio Veneto 23 – 31032
P.I. 01557090261 C.F. 80008210264

Tel 0422 – 784511 / Fax 0422 – 784509
www.comunecasale.tv.it

Prot. n. 3744

SCADENZA 31 Marzo 2023

AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI CASALE SUL SILE (TV)

Richiamato l'art. 4 del D.Lgs 50/2016;
Richiamato il RD 2440 del 18.10.1923 e il Regolamento interno del Comune;
Richiamato il R.D. 827/1924 "regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato";
In esecuzione della determina n. 10/75 reg. gen. del 23.02.2023;

SI RENDE NOTO

Che il Comune di Casale sul Sile intende alienare, a mezzo di asta pubblica con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al prezzo a base d'asta, secondo le procedure previste dal vigente "Regolamento per l'alienazione di beni di proprietà comunale" approvato con Delibera di Consiglio comunale n.16 del 17.06.2021, i seguenti immobili di proprietà comunale, individuati nel "*Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobili triennio 2023/2025*" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 21.12.2022 relativa all'Approvazione della nota di aggiornamento al documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2023/2025, il cui valore è stato rideterminato con Delibera di Giunta Comunale n.137 del 22.12.2022:

AREA lungo via Nuova Trevigiana località Lughignano in via Torre.

LOTTO UNICO superficie complessiva mq 7.609 circa identificato dai seguenti mappali:

Fg.	Mappale	Sub.	Superficie
7	138	--	342
7	331	--	24
7	342	--	70
7	343	--	28
7	855	--	10.134

La consistenza del lotto è di circa mq. 7.609 in quanto il compendio stimato del mappale 855 è per mq.7. 166. La superficie precisa sarà calcolata in sede di frazionamento che verrà disposto a spese dell'acquirente prima della stipula dell'atto e, in ogni caso, la reale quantificazione non modifica il prezzo stimato/offerto.

Composto dai seguenti sub-lotti:

- **sub-lotto 1** - Fg. 7 mappali n. 342 – 343 e parte mappali n. 855 – 331 – 138 per una superficie complessiva di mq 254 per un valore stimato di € 2.540,00;
- **sub-lotto 2** - Fg. 7 parte del mappale n. 855 per una superficie complessiva di mq 912 per un valore stimato di € 59.280,00;
- **sub-lotto 3** -Fg. 7 parte mappali n. 855 – 331 – 138 per una superficie complessiva di mq 6.443 per un valore stimato di € 505.000,00;

Importo complessivo a base di gara: € 566.820,00 (euro cinquecentosessantaseimilaottocentoventi/00) a corpo.

Non sono ammesse offerte per il singolo sub-lotto.

L'allegato 1) riporta la scheda tecnica di individuazione degli immobili.

L'asta si terrà **il giorno Lunedì 03 Aprile 2023 alle ore 10.00**, ai sensi del vigente regolamento comunale, in seduta pubblica presso la Sede Municipale del Comune di Casale sul Sile di via Vittorio Veneto 23, in quella sede si procederà alla formazione della graduatoria delle stesse ed alla proclamazione degli aggiudicatari provvisori.

I beni vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e/o passive, continue e discontinue eventualmente esistenti, liberi da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, privilegi fiscali ed oneri di qualsiasi genere.

La gara si terrà secondo le disposizioni del presente bando, ai sensi del regolamento vigente, nonché del R.D. n. 827/24 "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato".

Il verbale di gara ha valore provvisorio, essendo subordinata la stipula dell'atto di alienazione al provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte dell'Ente, previa verifica dei requisiti di partecipazione. L'offerta si considera vincolante per l'offerente ed irrevocabile dalla sua presentazione fino al 180° giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida, purché pari o superiore all'importo a base d'asta.

Il pagamento del prezzo integrale dovrà essere effettuato almeno 3 giorni prima del giorno fissato per il rogito dell'atto di compravendita la cui stipula avverrà entro e non oltre il termine di validità dell'offerta.

La parte acquirente viene di norma immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipula del contratto.

La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario è conteggiata come versamento in acconto del prezzo del bene aggiudicato, senza computo di interessi nel frattempo maturati.

Qualora il concorrente rifiuti di stipulare il contratto di compravendita la cauzione è incamerata come penale dal Comune.

Il Comune provvederà sollecitamente allo svincolo della cauzione per i concorrenti non aggiudicatari.

Tutte le spese, imposte e tasse vigenti al momento della stipula dell'atto inerenti al trasferimento della proprietà, saranno a carico dell'aggiudicatario. Sono altresì a carico dell'acquirente le spese tecniche e di pubblicità sostenute per addivenire alla cessione del bene quantificabili in € 850,00, salvo conguaglio.

Il prezzo a base di gara per il lotto unico corrisponde al valore della stima determinato con Delibera di Giunta n.137 del 22.12.2022 e depositata agli atti presso l'ufficio Tecnico - Lavori Pubblici del Comune, disponibile per essere consultata;

L'eventuale sopralluogo per visione degli immobili e la verifica della documentazione agli atti va concordato con l'ufficio Lavori Pubblici tel. 0422784531-532 o con mail:lavoripubblici@comunecasale.tv.it.

TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE OFFERTE

I partecipanti alla gara dovranno far pervenire un plico chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, recante all'esterno la seguente dicitura:

COMUNE DI CASALE SUL SILE

Via Vittorio Veneto 23

31032 Casale sul Sile (TV)

"Offerta per l'acquisto di immobili comunali di Casale sul Sile"

Asta pubblica del giorno Lunedì 03 Aprile 2023

con indicazione altresì del nominativo del mittente

Il plico dovrà pervenire, pena esclusione, all'Ufficio Protocollo del Comune di Casale sul Sile, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 31 Marzo 2023 :

- a mezzo consegna diretta all'ufficio Protocollo del Comune di Casale sul Sile Via Vittorio Veneto 23 - 31032 Casale sul Sile (TV);

- a mezzo posta raccomandata A.R., a rischio del mittente, che sarà accettata solo se il plico, predisposto nei modi descritti, perverranno al protocollo del Comune di Casale sul Sile **entro e non oltre le ore 12.00 del 31 Marzo 2023;**

Le offerte non conformi a quanto disposto con il presente avviso verranno escluse dalla gara, così come saranno considerate nulle le offerte condizionate.

DOMANDA PER AMMISSIONE ALLA GARA

Per partecipare alla gara, ciascun concorrente dovrà far pervenire, un plico chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, contenente due buste a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente "A – Documentazione amministrativa" e "B - Offerta economica".

NELLA BUSTA A – “Documentazione amministrativa” devono essere contenuti, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

- **ISTANZA di partecipazione all'asta e dichiarazione** in carta legale resa nelle forme di cui agli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 (*preferibilmente redatta e sottoscritta su apposito modulo predisposto d'ufficio -come da allegato 2*), che attesti autocertificando i requisiti a poter contrarre con la pubblica Amministrazione e l'accettazione del bando e delle norme di gara, come esattamente specificato nell'allegato 2:

a) se partecipa per proprio conto, deve dichiarare di non trovarsi in una delle cause ostative previste dall'art. 80 del D.lgs 50/2016;

b) se partecipa quale titolare di ditta individuale o rappresentante legale di Società di Fatto deve esibire, oltre che i documenti del punto a) anche un certificato della competente Camera di Commercio dal quale risultino le generalità della persona che abbia la rappresentanza e che, nei confronti della ditta e della società, non pende alcuna procedura fallimentare, di liquidazione, di concordato o di amministrazione controllata;

c) se partecipa per conto di una società legalmente costituita, di ente, ecc. deve presentare, oltre agli idonei documenti comprovanti la rappresentanza legale, anche quelli comprovanti la volontà del rappresentato di acquisire l'immobile per la cui vendita è indetta la gara (delibera del competente organo) e, per le Società Commerciali in particolare, deve essere prodotto il certificato di iscrizione alla CCIAA competente per territorio comprovante che la ditta è nel libero esercizio della propria attività non trovandosi in stato di liquidazione di fallimento, di concordato preventivo o di amministrazione controllata;

d) se partecipa in nome e per conto di altre persone fisiche deve presentare l'originale della procura speciale autenticata nonché i documenti di cui al punto a) intestati al rappresentato o ai rappresentati.

Ad esclusione delle procure speciali, le quali dovranno essere prodotte in originale e redatte nelle forme di legge, i certificati richiesti alle lettere a), b) e c) potranno essere sostituiti da autocertificazioni ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000, rilasciate rispettivamente dal concorrente (a), dal titolare della ditta (b), dal rappresentante legale della società (c) o dal rappresentato (d).

Le autocertificazioni, nel caso di aggiudicazione definitiva dovranno essere sostituite con i documenti in originale o copia autenticata nei modi di legge.

I certificati non dovranno essere di data anteriore a sei mesi rispetto a quella fissata per la gara.

Sono ammesse offerte per procura. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

Qualora l'offerta venga presentata da più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

Sono ammesse istanze e offerte congiunte da parte di più soggetti i quali in tal caso, a pena di esclusione, dovranno sottoscrivere tutti l'istanza e, in sede di gara, le offerte economiche a rialzo ovvero conferire ad uno di essi procura speciale nelle modalità sopra descritte. In caso di offerta congiunta i partecipanti saranno considerati obbligati solidali nei confronti del Comune di Casale sul Sile.

E' ammessa, inoltre, la presentazione di istanze e offerte da parte di uno o più soggetti, contenente l'impegno formale a costituire, in caso di aggiudicazione un soggetto giuridico distinto che acquisterà l'immobile ed assumerà le obbligazioni tutte di cui al presente Avviso. In tal caso, a pena di esclusione, tutti i soggetti

dovranno sottoscrivere l'istanza e, in sede di gara, le offerte economiche a rialzo ovvero conferite ad uno di essi per procura speciale nelle modalità sopra descritte. Tali soggetti saranno considerati obbligati solidali nei confronti del Comune di Casale sul Sile. Ove l'acquirente dell'immobile sia una società, la stessa dovrà risultare iscritta nel Registro delle Imprese prima della data fissata per la stipulazione dell'atto di compravendita.

Sono altresì ammesse offerte per persone da nominare. Si applica a tal proposito l'art. 81 del RD 827/1924. L'offerente comunque è sempre solidalmente obbligato con l'aggiudicatario;

Il concorrente deve altresì dichiarare:

- ✓ di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrarre con la pubblica Amministrazione, ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge in materia;
- ✓ di autorizzare il Comune di Casale sul Sile al trattamento dei dati personali, anche con strumenti informatici, ai sensi e per gli effetti del Regolamento UE 2016/679;
- ✓ di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia ed urbanistica;
- ✓ di impegnarsi a mantenere valida e vincolante l'offerta per 180 (centootanta) giorni consecutivi a decorrere dalla scadenza del termine per la presentazione dell'offerta;
- ✓ di accettare integralmente le condizioni riportate nell'avviso d'asta vincolandosi al loro rispetto senza modifica alcuna;

L'istanza, con le relative dichiarazioni, devono essere accompagnate da fotocopia di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore o dei sottoscrittori.

- **CAUZIONE** provvisoria, con validità non inferiore a 180 (centootanta) giorni decorrenti dalla data fissata come termine ultimo di ricezione delle offerte, pari al 10% dell'importo a base d'asta e che potrà essere costituita a scelta tra le seguenti opzioni:

1) tramite pagamento PagoPa, al link <https://pagopa.accatre.it/casalesulsile#/sportello-cittadini> selezionando **PAGAMENTO SPONTANEO – Depositi Cauzionali - con la seguente causale: "deposito cauzionale provvisorio per acquisto immobili comunali"**

2) fidejussione bancaria o polizza fidejussoria rilasciate da aziende di credito o imprese di assicurazione debitamente autorizzate.

Le fideiussioni bancarie e le polizze assicurative dovranno prevedere espressamente la formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C. del partecipante alla gara e debitore principale, escutibile a prima e semplice richiesta del Comune a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento. La fideiussione dovrà avere una validità almeno di 180 gg dalla data fissata come termine ultimo di ricezione delle offerte.

Non sarà accettata altra forma di cauzione.

NELLA BUSTA B – "Offerta economica" deve essere contenuta, a pena di esclusione, l'offerta, redatta in lingua italiana ed in carta legale, meglio se direttamente sul modulo predisposto (allegato 3 del bando), datata e sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente o dagli offerenti (*in caso di persona giuridica dal legale rappresentante*).

Essa dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- il **prezzo a corpo**, da esprimersi in cifre e lettere, che viene offerto per l'acquisto dell'immobile oggetto dell'asta pubblica. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre è valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione (art. 73 del RD 827/1924).

MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELLA GARA E DISPOSIZIONI VARIE

Per la vendita degli immobili si procederà con l'asta pubblica con il sistema delle offerte segrete al rialzo, secondo le procedure di cui al vigente Regolamento per alienazioni dei beni immobili del Comune di Casale sul Sile.

Il recapito dei plichi permane ad esclusivo rischio del mittente, ove lo stesso, per qualsiasi motivo, non giunga a destinazione in tempo utile.

Nel caso in cui la documentazione richiesta manchi o risulti incompleta o irregolare si procederà all'esclusione dell'offerta previa attivazione del soccorso istruttorio ai sensi dell'art. 6 della L. 241/90 e art. 83 del D.Lgs. 50/2016, nel rispetto del principio della par condicio tra i concorrenti.

Non sono ammesse alla gara richieste a partecipare pervenute fuori termine nonché quelle per telefono, fax o posta elettronica e quelle condizionate o espresse in modo indeterminato.

All'espletamento della gara è ammessa ad assistere qualsiasi persona.

La gara sarà dichiarata deserta qualora non venga presentata almeno un'offerta valida.

L'aggiudicazione provvisoria sarà effettuata a favore del concorrente o dei concorrenti che avranno fatto la migliore offerta economica, comunque non inferiore al prezzo a base d'asta.

Non saranno prese in considerazione offerte in ribasso.

L'Amministrazione in ogni caso si riserva la facoltà, prima che intervenga l'aggiudicazione definitiva, di revocare la propria volontà e quindi di non alienare l'unità immobiliare, e ciò senza che i partecipanti possano avanzare diritti o pretese alcuna.

Qualora all'asta siano presenti due o più concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta, ed essa sia ritenuta accettabile, si procede immediatamente ad un supplemento d'asta fra essi soli, con contestuale presentazione di una ulteriore offerta in busta chiusa.

Colui che al termine risulta miglior offerente è dichiarato aggiudicatario.

Sempre nel caso di offerte alla pari ove nessuno degli offerenti sia presente, ovvero i due o più concorrenti presenti non vogliono migliorare l'offerta, si procede immediatamente ad estrazione a sorte per decidere l'aggiudicatario.

Il Presidente di gara ha la facoltà insindacabile di sospendere e di rinviare le operazioni di gara, senza che i concorrenti possano vantare alcunché.

L'aggiudicazione diverrà efficace e vincolante per il Comune dopo apposito atto del Responsabile Area Servizi Tecnici, non appena effettuate le verifiche del possesso dei requisiti del soggetto aggiudicatario.

All'aggiudicatario sarà comunicata prima l'aggiudicazione provvisoria e successivamente l'efficacia dell'aggiudicazione definitiva con raccomandata AR o tramite pec se indicata nell'istanza.

Dopo l'efficacia dell'aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario sarà invitato a stipulare contratto mediante atto pubblico, le cui spese, nessuna esclusa, saranno a carico dello stesso.

Entro i termini che saranno assegnati, l'aggiudicatario dovrà pertanto:

- a) presentare tutti i documenti necessari alla stipula del contratto;
- b) presentare la ricevuta del versamento dell'intero prezzo offerto in sede di gara (almeno 3 giorni prima della stipula);
- c) presentarsi per la stipula del contratto.

Nel caso in cui l'aggiudicatario o gli aggiudicatari non provvedessero al pagamento del saldo nei termini indicati, l'Amministrazione procederà alla revoca dell'aggiudicazione ed all'incameramento della somma depositata a titolo di acconto.

Nei casi di cui sopra l'Amministrazione comunale potrà disporre l'aggiudicazione del bene al concorrente che abbia fatto l'offerta più elevata che segue, oppure revocare il procedimento ed indire una nuova procedura di alienazione.

Al concorrente o ai concorrenti risultanti secondi in graduatoria, la cauzione provvisoria verrà svincolata solo dopo il pagamento del saldo da parte dell'aggiudicatario o dei rispettivi aggiudicatari. Agli altri concorrenti che hanno presentato offerta senza essere aggiudicatari o che non siano stati ammessi alla gara, verrà immediatamente rilasciata dichiarazione di svincolo dei depositi cauzionali eseguiti.

La cauzione versata si intende anticipo del prezzo dovuto e costituirà, ai sensi dell'art. 1385 del Codice Civile, caparra confirmatoria, la quale sarà introitata dal Comune in caso di inadempimento dell'aggiudicatario, non è fruttifera, né i concorrenti potranno richiedere indennità di sorta.

Per quanto non espressamente previsto nel presente bando, si fa rinvio a quanto disposto dal Regolamento e dal R.D. 827/1924 ed alla normativa del Codice Civile in materia di contratti.

Gli allegati del presente bando sono disponibili presso l'Ufficio Lavori Pubblici e saranno pubblicati sia all'Albo Pretorio che sul sito Internet del Comune di Casale sul Sile.

E' inoltre possibile la presa visione dei beni, e la verifica della documentazione agli atti, previo accordo telefonico con l'Ufficio Lavori Pubblici tel. 0422784531-532 o con mail:lavoripubblici@comunecasale.tv.it.

Ai sensi del Regolamento UE 679/2016 (GDPR), il Comune informa che i dati personali, sensibili e giudiziari della presente istanza e detenuti dal Comune in quanto conferiti obbligatoriamente dal soggetto interessato oppure da enti terzi, vengono trattati, sia in forma cartacea che con strumenti elettronici, per gli adempimenti previsti nel presente bando e nelle leggi inerenti la materia. Possono essere esercitati in ogni momento i diritti previsti dagli articoli 12 e seguenti del citato DGPR, nei limiti e con le modalità ivi indicate.

Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Casale sul Sile nella persona del Sindaco e responsabile degli stessi il Responsabile dell'Area 3/A Servizi Tecnici – Lavori Pubblici.

Il Responsabile del procedimento è il Responsabile dell' Area 3/A Servizi Tecnici – Lavori Pubblici arch. Bortolini Elisabetta.

Dalla Sede Municipale li, 01 Marzo 2023.

IL RESPONSABILE AREA 3/A SERVIZI TECNICI
LAVORI PUBBLICI
Arch. Elisabetta Bortolini
firmato digitalmente

Allegati:

- 1) *scheda tecnica aree*
- 2) *modulo istanza e dichiarazione sostitutiva*
- 3) *modulo di offerta*

SCHEDA TECNICA

Denominazione

terreno lungo Via Nuova Trevigiana pressi Via Torre



IL COMPENDIO

IDENTIFICATIVI E PROPRIETÀ

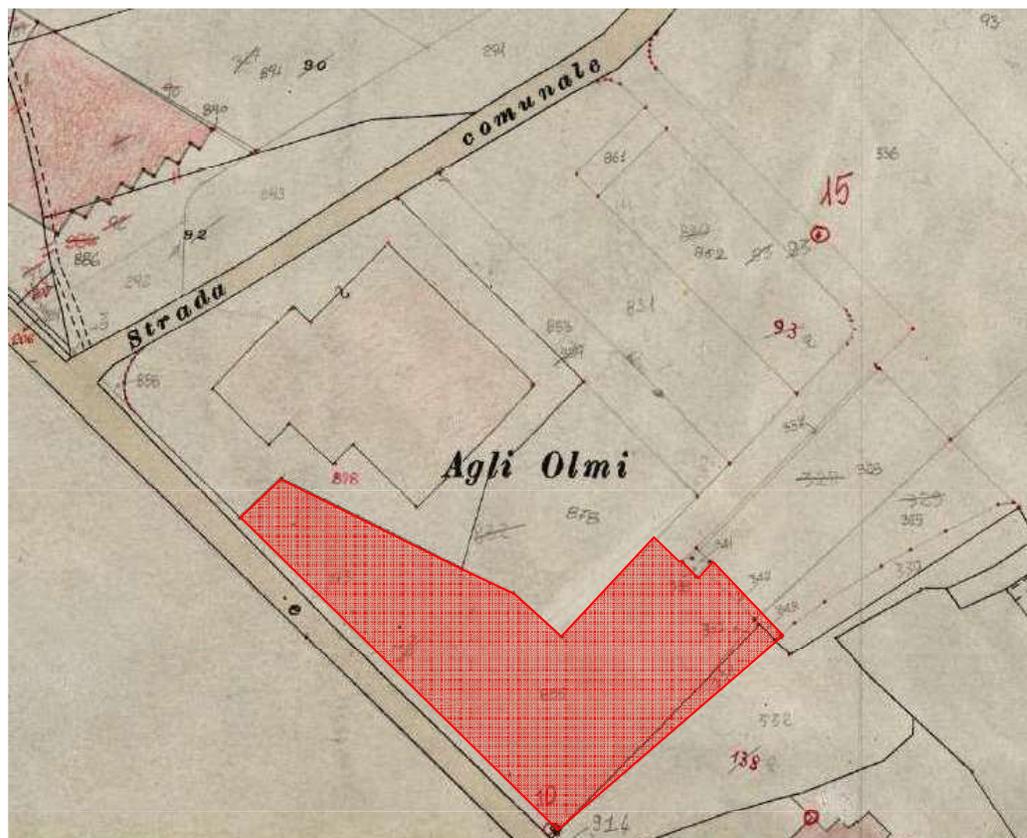
Come detto oggetto della presente perizia è un lotto di terreno edificabile, della consistenza di 7.609 mq circa, ubicato in Casale sul Sile, frazione di Lughignano, via Torre.

Catastalmente si tratta di un complesso costituito dalle seguenti particelle catastali:

Comune di Casale sul Sile

Fg.	Mappale	Sub.	Superficie
7	138	--	342
7	331	--	24
7	342	--	70
7	343	--	28
7	855	--	10.134

La proprietà è del Comune di Casale sul Sile.



Il mappale 855 rientra nel compendio da stimare per 7.166 mq circa; il lotto viene individuato nell'immagine di cui sopra.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Con la variante n. 6 al piano degli interventi il compendio in oggetto ricade:

- parzialmente per 912 mq circa nella zona territoriale omogenea D1/021;
- parzialmente per 6.443 mq circa nella zona territoriale omogenea D1a/007;
- parzialmente per 254 mq circa nella zona territoriale omogenea D1/022;



L'esame degli articoli 22, 23 e 24 delle norme tecniche operative del piano degli interventi permette di definire le caratteristiche, carature e prescrizioni urbanistiche di seguito elencate.

Le zone omogenee D1 e D1a rientrano nel novero delle aree a destinazione produttiva; in particolare le zone D1 sono aree destinate ad attività industriali, artigianali e direzionali totalmente o parzialmente edificate, nelle zone D1a è ammessa anche la destinazione commerciale; si tratta di zone dotate di tutte le opere di urbanizzazione in cui sono ammessi interventi di completamento di piani urbanistici attuativi.

Nel dettaglio le zona **D1** comprendono le parti del territorio destinate ad attività industriali, artigianali, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti.

E' ammesso l'intervento edilizio diretto con le seguenti destinazioni d'uso: attività industriali, artigianali, direzionali, pubblici esercizi (entro i 200 mq), commerciali se complementari alle attività di produzione e di vendita all'ingrosso (in entrambi i casi entro i 50 mq di superficie di vendita).

Non sono ammesse le attività di produzione di sostanze chimiche che presentano problemi di tossicità ed infiammabilità, impianti per la produzione di calcestruzzo, attività di accumulo, trattamento e smaltimento dei rifiuti speciali urbani e tossico-nocivi.

Il rapporto di copertura massimo è pari al 60% della superficie fondiaria, l'altezza massima è pari a 12,50 m (derogabili per esigenze del ciclo produttivo), la distanza da confini è pari alla metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di 5 metri; è altresì ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua e nel caso di ampliamenti di edifici esistenti; la distanza dalla strade minima è di 10 metri, la distanza tra zone omogenee è regolata dalla seguente tabella:

Zone adiacenti all'intervento di nuova edificazione	Zone nelle quali è prevista l'edificazione (lotto nel quale è previsto l'intervento)						
	Z.T.O.	A	B	C	D	E	F
A	0	0	0	0	10	5	0
B	0	0	0	0	10	5	0
C	0	0	0	0	10	5	0
D	5	5	5	5	0	5	0
E	0	0	0	0	10	0	0
F	5	5	5	5	10	5	0

Infine il 15% della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde alberato ed il 15% della superficie di calpestio deve essere destinato a parcheggio.

Per quel che riguarda la zona **D1a** le destinazioni d'uso ammesse sono le attività commerciali all'ingrosso ed al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita, le attività direzionali ed i pubblici esercizi nel limite dei 200 mq di superficie; non sono ammesse le attività industriali ed artigianali.

E' ammesso l'intervento edilizio diretto.

Il rapporto di copertura massimo è pari al 50% della superficie fondiaria,¹ l'altezza massima è pari a 10,00 metri, la distanza da confini è pari alla metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di 5 metri; è altresì

¹ Invero nella tavola 5.2 Zoning - Lughignano della variante n. 7 del Piano degli interventi è indicato un rapporto di copertura pari a 0,6. Interpellato il Comune di Casale sul Sile in merito questo ha confermato che il dato corretto è quello indicato nelle norme tecniche operative, in virtù dell'art. 3 comma 6, delle stesse NTO in cui si legge: "Qualora vi sia difformità nelle disposizioni rappresentate e descritte negli elaborati del P.I. o nelle planimetrie del P.I. rispetto allo stato reale dei luoghi, valgono le seguenti regole: (...) tra le planimetrie e le N.T.O., prevalgono le N.T.O."

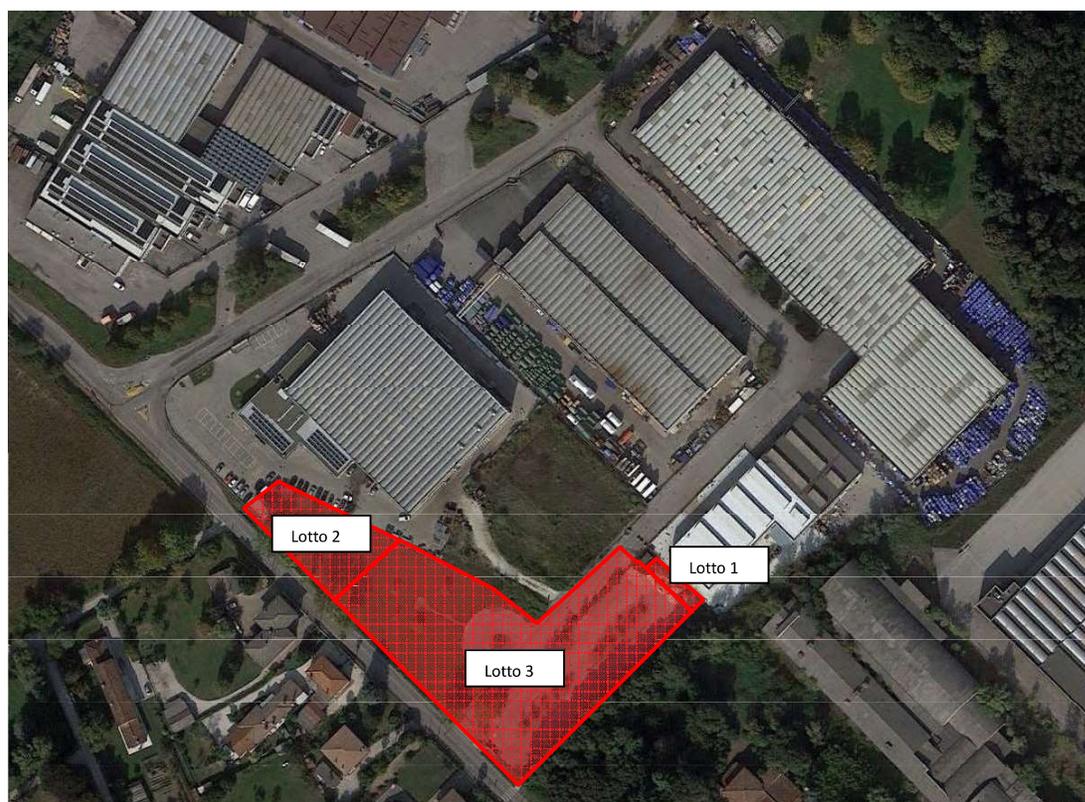
ammessa la costruzione a confine in unione o aderenza tra pareti a testata cieca; la distanza dalla strade minima è di 10 metri, la distanza tra zone omogenee è regolata dalla tabella sopra riportata.

Anche in questi ambiti il 15% della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde alberato ed il 15% della superficie di calpestio deve essere destinato a parcheggio.

Per l'ambito in oggetto sono poi previste delle prescrizioni puntuali: *"Nella ZTO D1a/007 lungo via Nuova Trevigiana a Lughignano il rilascio dei titoli edilizi è subordinato al perfezionamento di apposita convenzione, o altra forma di accordo tra i soggetti proprietari delle aree con il Comune, che preveda:*

- *il mantenimento di aree, ordinariamente pertinenti agli insediamenti commerciali, a servizio delle situazioni di emergenze di protezione civile,*
- *la realizzazione di un tratto di pista ciclo-pedonale lungo la strada provinciale 67 su tutto il fronte della ZTO stessa e dell'adiacente ZTO D1/21 fino a via Torre"*²

E' quindi possibile affermare, ai fini della valutazione in oggetto, che l'area da alienare possa essere divisa in tre lotti: quelli ricadenti in zona D1/021 e D1/022, a prevalente destinazione artigianale-industriale, e quello in zona D1a/007 a prevalente destinazione commerciale-direzionale.



² Art. 24, c. 12, Norme tecniche operative, piano degli interventi.

UBICAZIONE

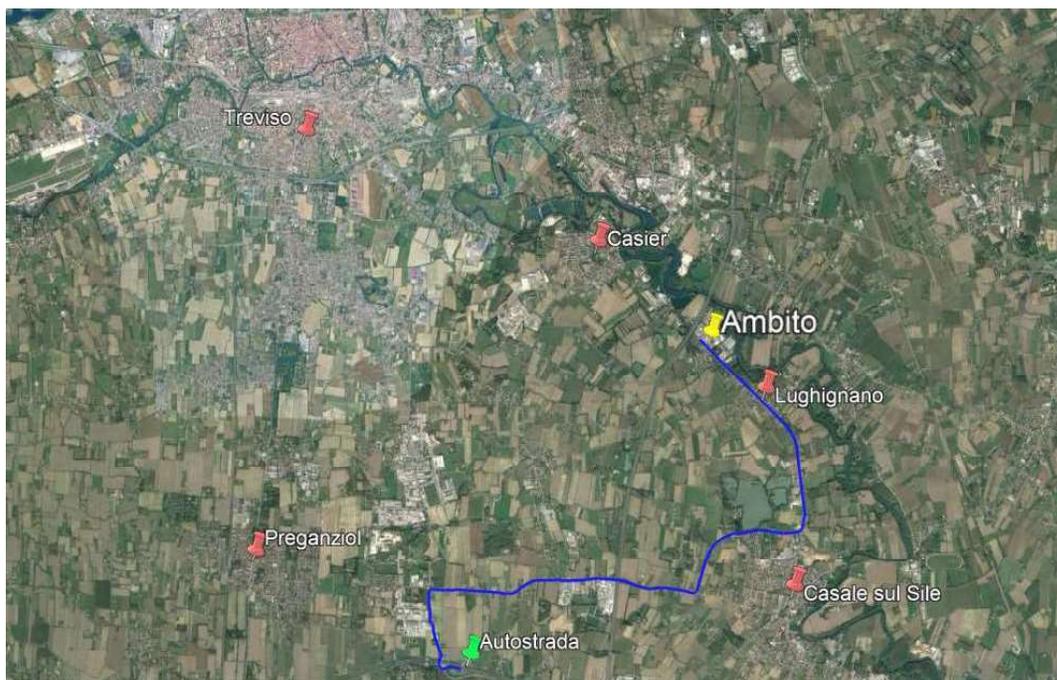
Il compendio in oggetto è ubicato, come detto, nella frazione di Lughignano, nell'ambito della zona commerciale ed artigianale della frazione, di cui costituisce l'unico lotto ancora libero essendo in origine, con ogni probabilità, l'area a standard della lottizzazione che ha generato il distretto artigianale.

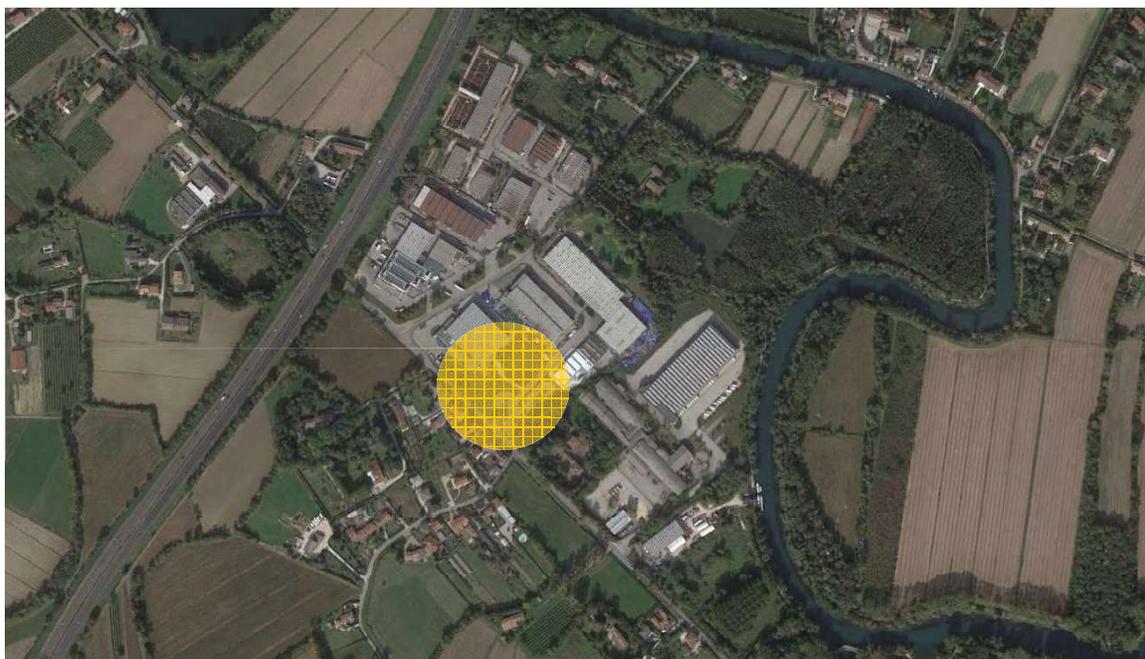
Detto distretto si trova pressoché al confine nord del Comune di Casale sul Sile, in un contesto tipico della città diffusa e frutto della zonizzazione dei piani regolatori di qualche decennio orsono, per cui si assiste ad una commistione di spazi aperti, residenziali, artigianali semplicemente giustapposti tra di loro, senza alcuna regola né interrelazione.

Nel dettaglio possiamo evidenziare che l'ambito affaccia sulla strada provinciale 67, da cui trae l'accesso, e si articola lungo la via Torre. Il lotto di proprietà comunale presenta un ampio fronte sulla via principale, su cui affacciano le uniche attività commerciali presenti nell'ambito non legate ad una specifica attività produttiva presente in loco (attualmente un negozio di mobili).

L'ubicazione non appare, nel complesso, tra le più favorevoli, soprattutto per insediamenti di natura commerciale, ci si trova infatti lungo un'arteria stradale, pur molto trafficata, in una posizione del tutto anonima, distante quasi due chilometri dal centro urbano più vicino, Casier, mentre Casale sul Sile ne dista oltre 4.

Dal punto di vista commerciale l'area può quindi interessare perlopiù attività con una clientela che vi si reca appositamente o imprese che operano nell'ambito di servizi informatici o delle e-commerce, per le quali l'ubicazione non assume un'importanza particolare se non per la vicinanza alla rete di collegamento territoriale: si osserva comunque che il più vicino casello autostradale è ubicato a circa 10 chilometri di distanza.





DESCRIZIONE

LOTTO 1: AREE UBICATE NELLA ZTO D1/022



Si tratta di una piccola porzione di terreno, delle dimensioni di 254 mq circa, posta a ridosso della recinzione dell'attiguo lotto già edificato.

Per le dimensioni estremamente ridotte questo lotto appare allo scrivente come un'area del tutto residuale, con scarso o nullo valore commerciale: la sua utilizzazione edificatoria appare pressoché preclusa. E' ipotizzabile, ad onor del vero, la possibilità di sfruttare le possibilità edificatorie del lotto per ampliare un edificio esistente (in particolare quello sul lotto contiguo), ma queste sono comunque del tutto esigue e, pertanto, risulta difficile pensare che il lotto possa presentare una qualche forma di appetibilità nel mercato immobiliare.

Più probabile appare la conferma dell'attuale destinazione a parcheggio, al più computando tale superficie negli standard di un progetto che si sviluppa nell'attiguo lotto 3 di questa perizia.

LOTTO 2: AREE UBICATE NELLA ZTO D1/021



Il lotto n. 2 è costituito da una porzione di terreno della superficie complessiva di 912 mq, posti a ridosso della SP 67.

Si tratta di un'area attualmente destinata a verde che costituisce il naturale completamento dello spazio scoperto di pertinenza del capannone contiguo, in cui sono presenti attività artigianali e commerciali.

La fusione tra i due lotti consentirebbe un ampliamento significativo del capannone esistente e la razionalizzazione degli spazi

esterni (parcheggi).

Non a caso è pervenuta al Comune di Casale sul Sile richiesta di acquisizione del terreno da parte della ditta proprietaria del lotto limitrofo che ha definito il terreno come di suo 'primario interesse'.

Dal punto di vista delle sue caratteristiche il lotto appare pianeggiante e senza particolari vincoli che possono precluderne l'edificabilità.

Ovviamente non sono state effettuate indagini nel sottosuolo o prove geotecniche per valutarne la tenuta.

LOTTO 3: AREE UBICATE NELLA ZTO D1a/007



Il terzo lotto oggetto della presenta perizia è certamente il più importante ed appetibile dal punto di vista commerciale.

Presenta una superficie di 6.443 mq, interamente affacciati sulla SP 67.

Nello stato attuale si compone di tre porzioni: la prima, contigua al lotto 2, ne costituisce la prosecuzione con la stessa sistemazione a verde; adiacente a questa vi è un tratto asfaltato adibito a sede stradale ma di fatto inaccessibile per la presenza di una sbarra nell'intersezione con la SP 67 e di pozzetti in calcestruzzo semplicemente

appoggiati al terreno che ne impediscono/limitano l'accesso dalla via Torre. La sede stradale di cui sopra si allarga in una rotatoria, evidentemente pensata per fare in modo che gli autoveicoli che transitano sulla via Torre potessero invertire il senso di marcia per immettersi sulla SP 67 in corrispondenza dell'incrocio attualmente esistente anziché sulla vicina intersezione in cui il passaggio è impedito dalla sbarra sopraccitata.



Da questa sede stradale si ha accesso anche al parcheggio alberato che costituisce la terza porzione del lotto in oggetto.

Detto parcheggio presenta un manto particolarmente sconnesso a causa delle radici degli alberi che l'hanno sollevato in più punti.

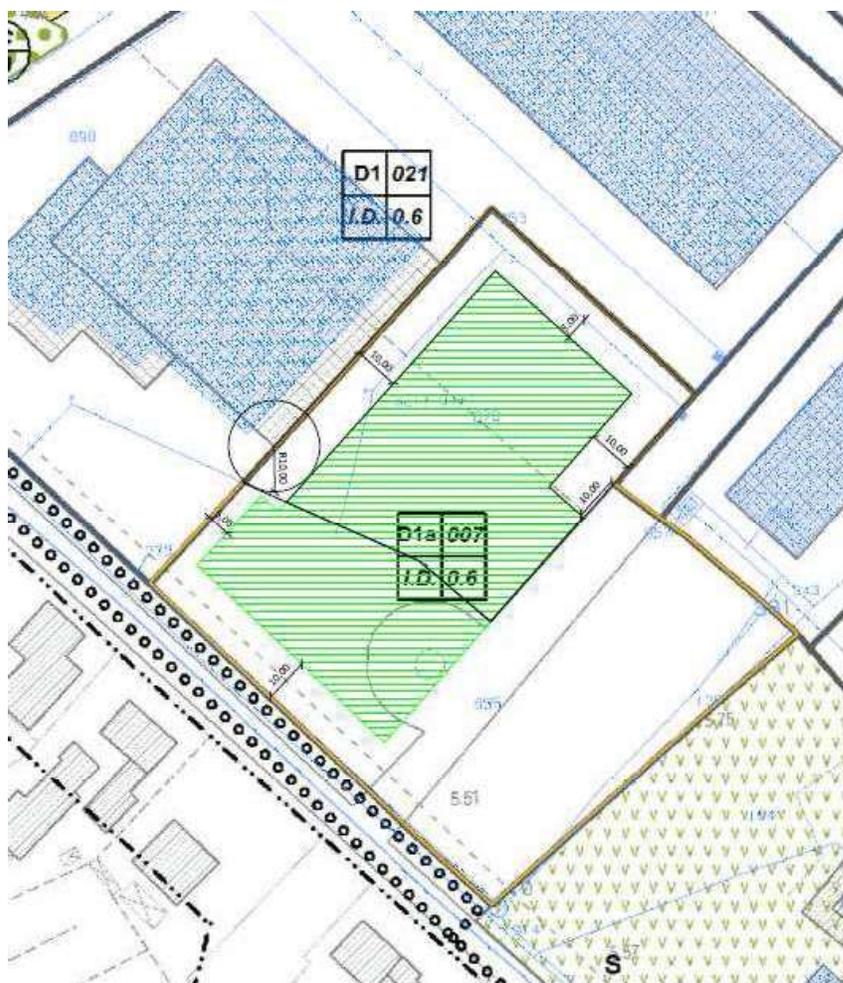
Complessivamente anche per questa terzo lotto non si riscontrano vincoli particolari per l'edificazione: si rileva la presenza, nella parte asfaltata, di lampioni per l'illuminazione stradale per cui è prevedibile la presenza di un cavidotto con relativa servitù (presumibilmente lungo la sede stradale).

Anche in questo caso non sono state condotte indagini o prove geotecniche nel sottosuolo.

Si osserva che per poter edificare tutta la superficie prevista dalle norme tecniche del piano (3.221 mq circa) è necessario provvedere alla realizzazione di una parte della costruzione sull'area asfaltata (sedime stradale e parcheggio).



Questa soluzione, vista anche la quantità di superfici da destinare a spazi pertinenziali (verde e parcheggi), appare piuttosto complicata, al punto da poter diventare antieconomica: sarebbe infatti necessario procedere, come detto, alla demolizione di parte della sede stradale e del parcheggio esistente, oltre a dover provvedere al probabile spostamento della linea elettrica dovendo comunque realizzare detti spazi pertinenziali in altro luogo. Più semplice e razionale appare la realizzazione di un manufatto sulla sola porzione più settentrionale del lotto, in aderenza al mappale 878, come rappresentato in figura. In questo caso non si riuscirebbe a sfruttare per intero la superficie edificabile prevista, limitandosi all'edificazione di 2.310 mq ma si avrebbero certamente dei risparmi di costi dovendo procedere alla demolizione della sola rotatoria, con l'eliminazione o lo spostamento del punto luce esistente e non essendo più necessario realizzare nuovi spazi per la sosta degli autoveicoli ed una nuova viabilità per l'inversione di marcia degli stessi.



Al Signor Sindaco
del Comune di Casale sul Sile
via Vittorio Veneto 23
31032 Casale sul Sile (TV)

**ISTANZA DI AMMISSIONE ALLA GARA E DICHIARAZIONE UNICA PER L'ACQUISTO DELL'AREA
COME LOTTO UNICO LUNGO VIA NUOVA TREVIGIANA LOCALITA' LUGHIGNANO IN VIA TORRE
ASTA DEL GIORNO 03 Aprile 2023.**

a) Nel caso di persone fisiche:

Il sottoscritto _____

nato a _____ il _____

residente in _____ via _____

Recapiti:

tel. _____ cell. _____

e-mail _____

**FA ISTANZA
di ammissione all'asta pubblica per l'alienazione degli immobili in oggetto**

A tal fine, ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, consapevole delle sanzioni penali e delle conseguenze previste dagli artt. 75 e 76 del D.P.R. medesimo, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate,

DICHIARA

a) di aver preso visione e conoscenza:

- del bando di gara e delle condizioni di alienazione in esso contenute;
- dello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano nel loro complesso e valore;
- di ogni altra condizione che può aver influito nella formulazione dell'offerta;

b) di accettare le condizioni di alienazione contenute nell'avviso d'asta e relativi allegati, liberando l'Amministrazione Comunale da ogni onere e responsabilità anche future;

c) di non aver riportato condanne penali passate in giudicato per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione e che non esistono cause ostative di cui all'art. 1 della L. 575/65 e succ. modificazioni (disposizioni antimafia);

d) di non trovarsi in nessuna delle cause ostative previste dall'art.80 del D.lgs n. 50/2016;

e) di impegnarsi a pagare tutte le spese relative all'atto di vendita, quelle riguardanti il rogito, le tasse di registro, di trascrizione, di voltura, e qualunque altra inerente e conseguente, comprese quelle indicate sull'avviso di vendita;

f) di disporre di sufficiente capacità finanziaria per l'acquisizione dell'immobile in oggetto;

g) di autorizzare il Comune di Casale sul Sile al trattamento dei dati personali, anche con strumenti elettronici ai sensi e per gli effetti del regolamento UE 2016/679.

h) di impegnarsi a mantenere valida e vincolante l'offerta per 180 (centoottanta) giorni consecutivi a decorrere dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

ALLEGA

1. deposito cauzionale pari a Euro _____ (10% del prezzo a base d'asta) per l'immobile lotto unico mediante ricevuta _____ o copia polizza _____
2. fotocopia di documento di identificazione in corso di validità del firmatario.

_____, _____ li, _____

(luogo e data)

(firma dell'offerente)

b) Nel caso di persone giuridiche:

Il sottoscritto _____

nato a _____ il _____

residente a _____

in qualità di * _____

della ditta _____

con sede in _____

Recapiti:

tel. _____ cell. _____

e-mail _____

(eventuale) _____

Cod. Fisc. _____ Partita IVA n. _____

CODICE ATTIVITA' _____ ISCR. AL REG. DELLE IMPRESE NUMERO _____

_____ C.C.I.A.A. DI _____

LEGALI RAPPRESENTANTE DELLA DITTA:

FA ISTANZA
di ammissione all'asta pubblica per l'alienazione degli immobili in oggetto

A tal fine, ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, consapevole delle sanzioni penali e delle conseguenze previste dagli artt. 75 e 76 del D.P.R. medesimo, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate,

DICHIARA

a) di aver preso visione e conoscenza:

- del bando di gara e delle condizioni di alienazione in esso contenute;
- dello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano nel loro complesso e valore;
- di ogni altra condizione che può aver influito nella formulazione dell'offerta;

b) di accettare le condizioni di alienazione contenute nell'avviso d'asta e relativi allegati, liberando l'Amministrazione Comunale da ogni onere e responsabilità anche future;

c) di non aver riportato condanne penali passate in giudicato per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione e che non esistono cause ostative di cui all'art. 1 della L. 575/65 e succ. modificazioni (disposizioni antimafia);

d) che la Ditta/Società non si trova in nessuna delle cause ostative previste dall'art.80 del D.lgs n. 50/2016;

e) che la Ditta/Società non è nelle condizioni di incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi dell'art. 120 della L. 689 del 24.11.1981 e art. 32 Ter e 32 Quater del Codice Penale e successive modificazioni;

f) di impegnarsi a pagare tutte le spese relative all'atto di vendita, quelle riguardanti il rogito, le tasse di registro, di trascrizione, di voltura, e qualunque altra inerente e conseguente, comprese quelle indicate sull'avviso di vendita;

g) di disporre di sufficiente capacità finanziaria per l'acquisizione dell'immobile in oggetto;

h) di autorizzare il Comune di Casale sul Sile al trattamento dei dati personali, anche con strumenti elettronici ai sensi e per gli effetti del regolamento UE 2016/679.

i) di impegnarsi a mantenere valida e vincolante l'offerta per 180 (centottanta) giorni consecutivi a decorrere dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

ALLEGA

1. deposito cauzionale pari a Euro _____ (10% del prezzo a base d'asta) per l'immobile lotto unico mediante ricevuta _____ o copia polizza _____
2. eventuale documentazione richiesta nel bando che comprovi la capacità di agire per conto dell'offerente.
3. fotocopia di documento di identificazione in corso di validità del firmatario.

_____, li, _____

(luogo e data)

(firma dell'offerente)

Al Signor Sindaco
del Comune di Casale sul Sile
via Vittorio Veneto 23
31032 Casale sul Sile (TV)

**OFFERTA ECONOMICA PER L'ACQUISTO DELLE AREA IDENTIFICATA COME LOTTO UNICO LUNGO
VIA NUOVA TREVIGIANA LOCALITA' LUGHIGNANO IN VIA TORRE
ASTA DEL GIORNO 03 Aprile 2023.**

a) Nel caso di persone fisiche:

Il sottoscritto _____

nato a _____ il _____

residente in _____ via _____

Recapiti:

tel. _____ cell. _____

e-mail _____

b) Nel caso di persone giuridiche:

Il sottoscritto _____

nato a _____ il _____

residente a _____

in qualità di * _____

della ditta _____

con sede in _____

Recapiti:

tel. _____ cell. _____

e-mail
(eventuale) _____

Cod. Fisc. _____ Partita IVA n. _____

CODICE ATTIVITA' _____ ISCR. AL REG. DELLE IMPRESE NUMERO _____

_____ C.C.I.A.A. DI _____

LEGALI RAPPRESENTANTE DELLA DITTA:

Allegato 3

offre la somma di

Euro _____ (in cifre) diconsi Euro _____ (in lettere)

per l'acquisto dell'immobile identificato come lotto unico presso in Comune di Casale sul sile lungo via Nuova Trevigiana in via Torre a Lughignano.

(luogo e data)

.....

firma dell'offerente

.....

(allegare copia doc. di identità in corso di validità)