



*ORDINE DEI MEDICI CHIRURGHI E DEGLI ODONTOIATRI
DELLA PROVINCIA DI TRENTO*

Via V. Zambra, 16 – 38121 Trento

Cod. Fisc. 80013290228

Trento, 23 febbraio 2024

**BANDO DI ASTA PUBBLICA
PER LA VENDITA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE AD USO UFFICI
SITO A TRENTO IN VIA V. ZAMBRA 16,
identificato dalle porzioni materiali 19, 32, 34 e 46
della particella edificiale 5555 del comune catastale di Trento
- VENDITA IN BLOCCO - Delibera n. CD 03 24 05/3 del 7 febbraio 2024
(L.P. 19 luglio 1990 n. 23 e D.P.G.P. 22 maggio 1991 n. 10 – 40 Leg)**

1. ENTE BANDITORE

Ordine dei medici Chirurghi e Odontoiatri della Provincia di Trento, via V. Zambra
16 - 38121 Trento (TN) - tel. n. 0461 825094, indirizzo di posta elettronica certificata:
segreteria.tn@pec.omceo.it

2. OGGETTO E FINALITA' DELL'ASTA

L'Ordine dei medici Chirurghi e Odontoiatri della Provincia di Trento (di seguito Ordine),
con sede via V. Zambra 16 - 38121 Trento (TN), esperisce un'asta pubblica per il

Giorno: mercoledì 3 aprile 2024 alle ore 11:00
in Trento, presso la sede dell'Ordine Via Zambra 16

per la **vendita in blocco in lotto unico della proprietà** del compendio immobiliare di
seguito indicato:

- **P.M. 19** A primo piano: ufficio, wc, anti wc, poggiolo
- **P.M. 32** A primo piano: ufficio, wc, anti wc, poggiolo
- **P.M. 34** A pianoterra: box; a primo piano: ufficio, wc, anti wc, poggiolo
- **P.M. 46** A pianoterra: box; a primo piano: ufficio, wc, anti wc, poggiolo.

3. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Descrizione e ubicazione degli immobili:

Trattasi di una porzione di edificio, situato a Trento in via V. Zambra n. 16, composto
da un ufficio di rilevanti dimensioni posto al primo piano della p.ed. 5555 c.c. Trento, ricavato
dall'unione di quattro distinte porzioni materiali (P.M. 19, 32, 34 e 46), e di due box auto
pertinenziali al piano seminterrato, siti a Trento (TN), nella zona terziario-direzionale-
commerciale della città localizzata a nord del centro storico.

L'edificio in cui sono inserite le unità ha funzioni miste: in parte adibito a civile abitazione
e in parte a carattere commerciale.

Identificazione catastale degli immobili:

- p.ed. 5555 del C.C. Trento, sub. 105, foglio 16, PM 19,32,34,46, cat. A/10
- p.ed. 5555 del C.C. Trento, sub. 67, foglio 16, PM 46 cat. C/6
- p.ed. 5555 del C.C. Trento, sub. 94, foglio 16, PM 34 cat. C/6

Identificazione Tavolare degli immobili:

Le porzioni materiali identificative e componenti il compendio immobiliare sono così descritte al punto A2 del Libro Maestro Tavolare:

P.M. 19 A primo piano: ufficio, wc, anti wc, poggiolo

P.M. 32 A primo piano: ufficio, wc, anti wc, poggiolo

P.M. 34 A pianoterra: box; a primo piano: ufficio, wc, anti wc, poggiolo

P.M. 46 A pianoterra: box; a primo piano: ufficio, wc, anti wc, poggiolo.

Si riporta l'estratto delle parti comuni relative alle P.M. in oggetto:

Fra le porzioni 1 incl. 58, 60, 73 incl. 78 e 82: a pianoterra: tre locali Enel. (GN. 3658/2017).

Fra le porzioni 2 incl. 58, 64 incl. 68, 73 incl. 81 e 82: a pianoterra: portico circostante la casa con dieci bocche di lupo, passaggio. (G.N. 3658/2017).

Fra le porzioni 1 incl. 53, 60, 77, 78: a pianoterra: locale Sip, locale caldaia; (GN. 3658/2017).

Fra le porzioni 2 incl. 53, 77, 78: a pianoterra: locale pulizie; (GN. 3655/2017).

Fra le porzioni 17 incl. 30, 77: a pianoterra: atrio, scale e giroscale fino a piano copertura, vano ascensore fino a quinto piano; a piano copertura: locale macchine ascensore con scala di accesso.

Fra le porzioni 33 incl. 45, 78: a pianoterra: atrio, scale e giroscale fino a piano copertura, vano ascensore fino a quinto piano; a piano copertura: locale macchine ascensore con scala di accesso.

Fra le porzioni 17, 31, 32, 77: a pianoterra: atrio, scale e giroscale fino a primo piano; a secondo piano: terrazza non praticabile.

Fra le porzioni 33, 46, 47, 78: a pianoterra: atrio, scale e giroscale fino a primo piano; a secondo piano: terrazza non praticabile.

Fra le porzioni 36 incl. 43, 45: a pianoterra: disbrigo. (G.N. 9143/2022)

Fra le porzioni 2 incl. 14, 17 incl. 30, 33 incl. 45, 77, 78: a piano copertura: quattro terrazze non praticabili.

Fra le porzioni 1 incl. 60: a pianoterra: area di servizio; (GN. 3658/2017)

Infine, dalle indicazioni del foglio B – delle P.M. 19, 32, 34 e 46 della p.ed. 5555 c.c. Trento individuata dalla Partita Tavolare P.T. 6092/II del c.c. Trento, si rileva che la proprietà è intestata a:

“Ordine Provinciale Dei Medici-Chirurghi E Degli Odontoiatri sede di Trento”

Con intavolazione dei diritti di proprietà così identificati:

- PM 46, intavolazione diritto di proprietà con G.N. 3470/1 d.d. 20 maggio 1992 e contratto di acquisto d.d. 8 aprile 1992;
- PM 34, intavolazione diritto di proprietà con G.N. 4213/1 d.d. 19 giugno 1992 e contratto di acquisto d.d. 8 maggio 1992;
- PM 32, intavolazione diritto di proprietà con G.N. 4712/2 d.d. 29 giugno 1999 e contratto di acquisto d.d. 23 giugno 1999
- PM 19, intavolazione diritto di proprietà con G.N. 4712/1 d.d. 29 giugno 1999 e contratto di acquisto d.d. 23 giugno 1999

**Non risultano iscritte per nessuna delle porzioni materiali in oggetto, ipoteche.
Gli immobili risultano liberi da vincoli bancari.**

NOTA

Si evidenzia che dalla visione delle planimetrie tavolari risulta che non sono indicate in pianta le distribuzioni interne degli uffici, così come depositate presso l'ufficio del Catasto. Ad

ogni modo l'area e la posizione degli uffici sono coerenti con la planimetria catastale e la destinazione d'uso è corretta.

Il notaio che redigerà l'atto di compravendita potrà richiedere se necessario, di adeguare prima dell'atto stesso anche la planimetria tavolare oppure ritenere sufficiente la determinazione delle aree così come attualmente in essere.

Inquadramento urbanistico e genesi progettuale ed autorizzativa

Secondo quanto verificato, in base alla cartografia e alle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Trento, aggiornato e attualmente in vigore, l'immobile ricade in zona **"D7b: zone terziarie e direzionali sature"**, di cui all'art. 53 delle norme di attuazione, come segue:

"Art. 53 - D7: Zone terziarie e direzionali"

1. *Nelle zone terziarie e direzionali, salvo diversa indicazione contenuta nei commi successivi o nelle schede degli allegati alle presenti norme di attuazione, sono consentite le destinazioni urbanistiche di cui all'art. 36. Sono inoltre ammesse le attività commerciali come disciplinate dagli articoli contenuti all'interno del Titolo V delle presenti norme, nonché le attività culturali e di svago non moleste. [...]"*

Non risultano esserci piani attuativi o sviluppi ulteriori per l'immobile; se ne evince che secondo le norme di attuazione non ci sia alcuna prospettiva di implementazione edificatoria e/o potenzialità di aumento superfici utili.

L'immobile **è conforme urbanisticamente**. Si elenca la documentazione depositata agli atti (riferita specificatamente alle P.M. in esame):

- a) Concessione edilizia n. 1385/75 progetto n. 1977/84 del 4 aprile 1977;
- a) Prima variante alla concessione edilizia n. 1385/75, variante n. 10538/78 del 1978 progetto n. 1978/366 (*cambio destinazione d'uso della zona uffici al primo piano*);
- b) Seconda variante alla concessione edilizia n. 1385/75, variante n. 3691/79 del 1979 progetto n. 1979/173 (*modifica della distribuzione interna degli spazi ufficio al primo piano*);
- c) Terza variante alla concessione edilizia n. 1385/75, variante n. 17746/79 del 1979 progetto n. 1979/673 (*modifica della distribuzione interna degli spazi ufficio al primo piano*);
- d) Quarta variante alla concessione edilizia n. 1385/75, variante n. 22254/80 del 1981 progetto n. 1981/371 (*nessuna modifica allo spazio uffici al primo piano*);
- e) Quinta variante alla concessione edilizia n. 1385/75, variante n. 9797/80 del 1980 progetto n. 1980/468 (*nessuna modifica allo spazio uffici al primo piano*);
- f) Sesta variante alla concessione edilizia n. 1385/75, variante n. 5828/81 del 1981 progetto n. 1981/511 (*nessuna modifica allo spazio uffici al primo piano*);
- g) Dichiarazione di abitabilità e usufruibilità n. 5431/81 rilasciata il 30 luglio 1982 (relativa all'intero complesso immobiliare)
- h) Autorizzazione edilizia per manutenzione straordinaria, sistemazione uffici primo piano e agibilità n. 14899 del 1992, progetto n. 1992/513 (*Creazione della distribuzione degli uffici per l'Ordine solo per le PM 34 e 46*);
- i) Dichiarazione di agibilità n. 21716 del 1993 (relativa solo alla sede dell'Ordine);
- j) Denuncia inizio attività per manutenzione straordinaria n. 54084 del 2000, n. progetto 2000/1938 (*riorganizzazione ed ampliamento della sede dell'Ordine, con l'annessione delle PM 19 e 32, oltre alle già esistenti PM 34 e 46*);

- k) Comunicazione manutenzione straordinaria per opere interne n. 72469 del 15 giugno 2011 progetto n. 2011/665 (*modifica distribuzione interna degli uffici dell'Ordine, nella configurazione attuale*);
- l) Denuncia inizio attività per manutenzione straordinaria n. 158880 del 2011, progetto n. 2011/1303 (*parziale sostituzione del serramenti*);

Si evidenzia che un locale tecnico realizzato nell'angolo sud-ovest della sala conferenze risulta in difformità rispetto alle planimetrie depositate. Tale variazione non è sostanziale ai fini dell'usufruità degli spazi. Sotto un profilo strettamente urbanistico potrà essere formalizzata specifica procedura di regolarizzazione ai sensi delle disposizioni legislative vigenti in materia di governo del territorio. Tale locale tecnico non appare nemmeno sulle planimetrie catastali.

Ai fini della vendita immobiliare c'è corrispondenza tra i documenti depositati, fatto salvo per la planimetria tavolare come sopra indicato.

Tipologia delle strutture e collaudo statico

L'edificio è stato realizzato con telaio (travi e pilastri) in cemento armato e con solai in latero cemento o a piastra, tamponamenti verticali in laterizio ed è munito di certificato di collaudo depositato presso l'Ufficio del Genio Civile della Provincia Autonoma di Trento n. 1690/11246 di data 10 luglio 1980.

Classificazione energetica dell'immobile

È stato redatto idoneo Attestato di Certificazione Energetica: APE n. AA00566-314 depositato presso Odatech in data 30/01/2024, dal quale risulta che sulla base di un calcolo analitico, con modellazione dell'edificio mediante applicativo TerMus di ACCA Software, la classe energetica degli uffici è D.

Si allega il certificato energetico e il documento di deposito presso Odatech.

Descrizione sintetico-analitica delle unità immobiliari

L'edificio che ospita il compendio immobiliare oggetto della vendita è sito nel comune di Trento, nella zona posta a nord del centro storico, tra via del Brennero e via Valentina Zambra, al civico 16 della stessa.

La zona in esame è stata sviluppata tra la fine degli anni 1970 e gli anni 90 con la costruzione di alcuni complessi commerciali e di palazzi adibiti soprattutto ad ospitare negozi della grande distribuzione, grandi uffici della pubblica amministrazione o studi privati.

La zona è ben servita dai mezzi pubblici, ha a disposizione molti parcheggi e la mobilità è garantita da collegamenti veloci sia con il centro città sia con le tangenziali che collegano il polo commerciale alle limitrofe valli e all'autostrada. Nelle immediate vicinanze sono presenti molti servizi di base, quali: banche, uffici postali, negozi, bar e ristoranti e l'edificio è ben inserito nel tessuto urbano dell'area.

L'immobile è stato realizzato nel 1977 e il compendio immobiliare a primo piano ha sempre avuto una destinazione d'uso di tipo terziario/uffici.

I locali sono in buone condizioni così come anche l'apparente stato generale del fabbricato.

Il compendio immobiliare si trova al primo piano e l'accesso avviene attraverso l'ingresso posto sul cortile condominiale; a disposizione vi è un ampio parcheggio pertinenziale accessibile da via Zambra (ma regolamentato in certi orari da una stanga d'accesso).

L'area presenta anche giardini condominiali con ampie zone a prato e alberate. L'ingresso al compendio immobiliare avviene tramite giroscala condominiale con portone

d'accesso comune ad altre unità. La scala è munita di ascensore, con finiture in marmo per le scale e in tinte a smalto/lavabile per le pareti del giroscale.

L'edificio esternamente è armonioso e richiama le architetture moderniste con linee nette e squadrate ma con alcuni dettagli con linee più morbide e tondeggianti. I piani fuori terra sono cinque e con un seminterrato.

La copertura è piana ed è stata più volte oggetto di risanamento delle guaine impermeabilizzanti. I piani negozi ed uffici fino al primo piano fuoriterza, compreso il seminterrato, presentano un sedime sfalsato rispetto ai sovrastanti piani a destinazione civile abitazione.

Il confine al di sopra del compendio immobiliare è in parte coincidente con altri alloggi riscaldati e in parte con una terrazza non praticabile.

Il compendio immobiliare è composto da vari locali adibiti ad uffici, reception, sale riunioni di varie grandezze e sono stati ricavati dall'unione di quattro distinte porzioni materiali; accoglie attualmente la sede dell'Ordine dei Medici Chirurghi e Odontoiatri della Provincia di Trento.

Il compendio immobiliare è composto da due ingressi, un corridoio, cinque uffici, due sale conferenze, una sala riunioni, tre archivi, tre bagni di cui due con antibagno, un deposito, un locale tecnico, un locale per una delle centrali termiche e tre poggiali.

Si presenta con pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti parte in legno e parte in piastrelle ceramiche, infissi esterni in alluminio con vetrocamera, porte interne in parte in vetro e in parte in legno tamburate con rivestimento laminato plastico.

Le separazioni interne degli uffici sono varieguate, realizzate in alcuni casi con pareti attrezzate (arredo), con cartongessi o murature di tramezzamento in laterizio. Nell'insieme gli spazi sono ben tenuti, organizzati e anche gli arredi si presentano in buono stato.

La metratura totale lorda risulta essere di circa 554 mq, esclusi i muri perimetrali e di confine con altri alloggi. I balconi misurano 16,40 mq e i box auto circa 40 mq.

I box auto pertinenziali sono al piano seminterrato.

La PM 34 sub. 94 ha l'accesso dal cortile condominiale, direttamente all'esterno. È dotata di basculante manuale in metallo. L'interno è con pareti intonacate e pitturate mentre la pavimentazione è con pavimento in cemento al grezzo.

La PM 46 sub. 67 ha l'accesso dal tunnel garage. È dotata di portellone basculante manuale in metallo. L'interno è con pareti intonacate e pitturate mentre il pavimento presenta una finitura di tipo industriale in cemento liscio.

Lo stato generale dei box auto è buono e comunque nella media della zona, sia per metratura, che per accessi e tipologie.

Dotazione impiantistica:

Le dotazioni impiantistiche trovano puntuale quanto dettagliata descrizione nel contesto della relazione di stima dd. 30 Gennaio 2024 a firma del dott. Ing. Mario Sorrentino.

Di seguito si citano i principali riferimenti attinenti ai seguenti impianti:

a) Impianto idrico-sanitario.

Gli uffici dispongono di allacciamento alla rete comunale per l'approvvigionamento di acqua potabile e per lo scarico delle acque nere. Ci sono più servizi igienici ad uso dei vari uffici e risulta esserci depositato un certificato di agibilità con parere positivo rispetto alla situazione igienico sanitaria rilasciato dal Comune di Trento in data 18 agosto 1993 n. 21716/93.

b) Impianto elettrico.

Gli uffici sono allacciati per l'approvvigionamento di energia elettrica. Trattasi di impianto a bassa tensione. Le linee sono correttamente ripartite, sezionate e protette con interruttori differenziali magnetotermici e allacciate alla rete di terra.

L'impianto risulta regolarmente collaudato e certificato e sono presenti i certificati di conformità rispetto ai vari interventi di ristrutturazione ed ammodernamento dei locali.

c) Impianto di riscaldamento e di raffrescamento

I locali sono climatizzati per la parte invernale con riscaldamento autonomo, realizzato mediante due caldaie, una sita nell'antibagno e l'altra sita in specifico locale caldaia ed afferisce a terminali termoconvettori acqua-aria sia a pavimento che a soffitto e ad alcuni radiatori di tipo tubolare. Inoltre, sia per il riscaldamento invernale di alcune aree specifiche (sale conferenze) che per il raffrescamento estivo vengono utilizzate delle pompe di calore aria/aria che hanno dei sistemi di emissione specifici. Per l'ACS è in uso un piccolo boiler elettrico posto in uno dei bagni. Non tutti i bagni presentano un boiler per l'acqua calda.

Gli impianti di riscaldamento/raffrescamento sono suddivisi secondo la genesi di acquisto dei locali da parte dell'Ordine. In particolare, la zona sud, composta dalle porzioni materiali 34 e 46, che è stata acquistata per prima, è stata oggetto di lavori di ristrutturazione interna nel 1992 ed è caratterizzata da un impianto di trattamento d'aria realizzato dalla ditta Tecnoimpianti Obrelli di Lavis (certificato di conformità dell'impianto di data 18 gennaio 1993). Tale parte di uffici utilizza un generatore di calore modello BAXI funzionante a gas metano di rete e avente una potenza termica nominale di 33,3 kW. La caldaia è stata sostituita nel 2007 dalla ditta Leonardi. La caldaia è di tipo "C", camera stagna. La distribuzione del calore avviene attraverso i ventilconvettori a pavimento che assicurano il riscaldamento della zona reception, uffici di segreteria e tramite la CTA che si trova nel controsoffitto. Nella stagione estiva, il funzionamento del sistema di raffrescamento è del tutto simile. In questo caso il fluido refrigerante che alimenta separatamente i ventilconvettori e la CTA proviene dal gruppo frigo che si trova sul poggiolo ad est.

Per quanto riguarda invece la zona a nord, composta dalle porzioni materiali 19 e 32, acquistate nel 1999, l'impianto è stato realizzato nel 2001 dalla ditta Leonardi R. e Parisi R. – s.n.c. di Trento. Anche per questa parte trova deposito agli atti il certificato di conformità. Per il riscaldamento tale parte di impianto è alimentata da un generatore di tipo "C" (camera stagna) modello Domus 31 ISCN con potenza nominale di 31,7 kW. Tale zona dispone di due CTA indipendenti che si trovano all'interno del controsoffitto dell'ufficio di presidenza. Una della CTA serve l'ufficio di presidenza, l'ufficio attiguo, la sala di consiglio e la hall di ingresso. La seconda CTA serve solo la sala conferenze più grande. L'impianto dispone di un estrattore di aria viziata ubicato nell'angolo nord-ovest della sala. Il funzionamento estivo è del tutto analogo, ma in questo caso l'acqua refrigerata proviene dal gruppo frigorifero installato sul balcone ad est. Infine, la sala conferenze principale dispone di un ulteriore condizionatore autonomo in pompa di calore, con motori posti sul poggiolo a nord-ovest e con un sistema di distribuzione canalizzato e con ventilconvettori a pavimento.

Tutti gli impianti risultano funzionanti e a norma.

Per una completa informazione si consiglia di prendere visione della Perizia di stima di data 30 gennaio 2024 e successivo Addendum di data 5 febbraio 2024, redatta dal tecnico incaricato, dott. Ing. Mario Sorrentino di Trento.

Stato di conservazione del compendio immobiliare:

Oggetto della presente procedura di asta pubblica è la vendita in blocco della proprietà del compendio immobiliare di cui al punto 2 del presente avviso riferita allo stato attuale in cui lo stesso si trova.

L'Ordine non risponde dello stato di manutenzione del compendio immobiliare in oggetto.

L'Ordine è esonerato da ogni garanzia derivante anche dall'articolo 1490 del Codice civile oltre che dalla responsabilità dell'uso futuro che ne farà l'aggiudicatario. Anche in questo caso, per una completa informazione, si consiglia di prendere visione della Perizia di stima di data 30 gennaio 2024, redatta dal tecnico incaricato, dott. Ing. Mario Sorrentino.

L'offerente è tenuto pertanto ad accettare espressamente, ai sensi dell'art. 1341 del Codice civile, che la cessione da parte dell'Ordine della proprietà in blocco degli immobili oggetto della presente asta avviene con la clausola del "Visto e piaciuto".

CLAUSOLA SPECIALE

Garanzia della disponibilità dell'immobile da parte dell'Ordine per 2 anni

Si evidenzia che l'Ordine ha necessità di rimanere in possesso del compendio immobiliare, oggetto di asta, per due anni a decorrere dalla data di intavolazione del contratto di compravendita.

Si dà atto che di tale condizione, quale clausola contrattuale che verrà prevista nel contratto di compravendita, si è tenuto conto nella determinazione del valore di stima dei suddetti immobili. Si dà atto e si conviene tra le parti, quali ulteriori clausole contrattuali che verranno previste nel contratto di compravendita, che:

- l'Ordine potrà rilasciare il compendio immobiliare prima del decorso dei due anni dalla data di sottoscrizione del contratto di compravendita; in tal caso le parti definiranno d'intesa il valore economico del rilascio anticipato del compendio immobiliare;

- nel caso in cui l'Ordine avesse necessità di permanere nel compendio per un ulteriore lasso di tempo oltre i due anni dalla data di sottoscrizione del contratto di compravendita, al fine di garantire la continuità dell'attività a servizio della collettività, le parti potranno stipulare un contratto di locazione in uso a titolo oneroso a canone di mercato da concordarsi.

4. ULTERIORI INFORMAZIONI /VINCOLI

Il compendio immobiliare non è soggetto a tutela dal punto di vista storico artistico sulla base delle disposizioni del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 alla Soprintendenza per i Beni Culturali.

5. IMPORTO A BASE D'ASTA:

Euro 708.000,00 - al netto delle imposte dovute per legge

La compravendita non è soggetta ad IVA.

La proprietà del compendio immobiliare oggetto della presente asta è ceduta in blocco a corpo e non a misura e si intende riferita allo stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova e con clausola "VISTO E PIACIUTO".

6. DISCIPLINA DELL'ASTA

L'asta viene svolta secondo le disposizioni del presente bando d'asta, della L.P. 19.7.1990, n. 23 e s.m. e del relativo regolamento di attuazione, approvato con D.P.G.P. 22.05.1991, n. 10-40/Leg.

Presidente dell'asta è il Presidente protempore dell'Ordine dott. Marco Ioppi.

L'asta è presieduta dal Presidente dell'Ordine, si terrà presso la sede di via V. Zambra n. 16 in seduta aperta al pubblico, con l'assistenza del Notaio, di due testimoni e con il responsabile del procedimento.

7. PROCEDURA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La presente asta viene esperita come vendita in blocco, con l'esclusione della possibilità di procedere alla vendita della proprietà delle unità immobiliari per singoli lotti.

L'aggiudicazione è pronunciata a favore dell'offerente che ha presentato l'offerta, scritta e segreta, più vantaggiosa per l'Ordine, **esclusivamente in aumento rispetto al prezzo a base d'asta**, indicato nel presente avviso.

8. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALL'ASTA E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammesse a partecipare all'asta pubblica le **persone fisiche** a condizione 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'articolo 444 del codice di procedura penale, per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Sono inoltre ammesse a partecipare le **persone giuridiche** quali le imprese individuali, anche artigiane, le società commerciali, le società cooperative e i consorzi a condizione di:

- essere iscritte al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A.;
- non essere 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;
- non avere riportato condanna con sentenza passata in giudicato, né condanna in esito a sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Non possono essere compratori all'asta pubblica, 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'articolo 1395.

Nei primi due casi l'acquisto è nullo; negli altri è annullabile."

9. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE.

Per partecipare all'asta l'offerente deve far pervenire la propria offerta e la documentazione ad essa allegata all'Ordine

entro le ore 12:00 del giorno martedì 2 aprile 2024

a pena di esclusione dall'asta, in un plico debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura dall'offerente o dal legale rappresentante, se trattasi di persona giuridica.

Sull'esterno del plico, oltre all'indirizzo del mittente, deve riportarsi la seguente dicitura:

"ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE AD USO UFFICI SITO A TRENTO IN VIA ZAMBRA 16 – OFFERTA"

Il plico deve essere inoltrato in uno dei seguenti modi:

- mediante raccomandata del servizio postale statale;
- mediante plico analogo inoltrato da corrieri specializzati con allegata apposita ricevuta della Segreteria Amministrativa dell'Ordine con l'indicazione della data e ora del ricevimento;
- mediante consegna diretta all'Ufficio di Segreteria dell'Ordine, in via V. Zambra 16 - telefono 0461 825094 - che rilascia apposita ricevuta, nei seguenti giorni e orari:

lunedì-martedì-giovedì e venerdì: dalle ore 09:00 alle ore 14:00 e il mercoledì dalle ore 09:00 alle ore 17:00.

La spedizione o il trasporto del plico risultano ad esclusivo rischio del mittente.

Si avverte che non si darà corso all'apertura dell'offerta che non pervenga entro le ore ed il giorno sopra indicati.

10. DOCUMENTAZIONE PER PARTECIPARE ALLA GARA - CAUSE DI ESCLUSIONE

Fatte salve le cause di esclusione dall'asta espressamente previste dal bando e dalle leggi in materia, il Presidente dell'asta può comunque disporre l'esclusione dell'offerente dall'asta medesima a causa di mancanza, irregolarità, incompletezza della documentazione richiesta oppure inosservanza delle modalità prescritte per la presentazione della documentazione qualora determinino incertezza assoluta sul contenuto o sulla provenienza dell'offerta stessa, per difetto di sottoscrizione o di altri elementi essenziali ovvero in caso di non integrità del plico contenente l'offerta o la domanda di partecipazione o oltre irregolarità relative alla chiusura dei plichi tali da far ritenere, secondo le circostanze concrete, che sia stato violato il principio di segretezza delle offerte.

La documentazione irregolare eventualmente presentata, con riferimento alla quale non sia comminata l'esclusione dall'asta, deve essere regolarizzata a seguito di semplice richiesta dell'Ordine i termini eventualmente indicati.

Il plico dovrà contenere, a pena di esclusione , i seguenti documenti:

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">➤ la domanda di partecipazione all'asta su carta resa legale (euro 16,00. -);➤ la prova dell'avvenuta costituzione del deposito cauzionale;➤ la busta chiusa contenente l'offerta economica su carta resa legale (euro 16,00. -). |
|---|

11. DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

La domanda di partecipazione all'asta va redatta in carta resa legale (euro 16,00. -), in forma di dichiarazione secondo lo schema di cui ai modelli A e B, allegati al bando di gara, diversificati tra persone fisiche e persone giuridiche.

A. Se trattasi di persona fisica va indicato:

a) nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, eventuale domicilio se differente dalla residenza, codice fiscale dell'offerente;

b) qualora l'offerente sia coniugato **la domanda di partecipazione all'asta e l'offerta economica dovranno essere sottoscritte:**

- dal solo offerente se il regime patrimoniale è quello della separazione dei beni;
- da entrambi i coniugi se il regime patrimoniale è quello della comunione dei beni e il bene è acquistato in comunione legale;
- da entrambi i coniugi se il regime patrimoniale è quello della comunione dei beni, ma l'acquisto viene effettuato da uno solo degli stessi come bene personale ai sensi dell'art. 179 del codice civile; in tal caso l'offerente, dopo le sottoscrizioni, dovrà apporre la seguente dicitura: "acquisto effettuato ai sensi dell'art. 179 del codice civile dal/la signor/a: _____";

c) dichiarazione sostitutiva di certificazione resa ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 445/2000 attestante che nei propri confronti non è stata pronunciata condanna con sentenza passata in giudicato, né condanna in esito a sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;

d) dichiarazione di avere preso conoscenza e di accettare senza riserve le norme prescritte dall'Ordine riportate nel bando e di accettare ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del codice civile le condizioni di cui ai punti 3, 10, 11, 12, 13 e 14;

e) dichiarazione di essere a piena conoscenza dello stato di fatto e di diritto del compendio immobiliare per informazioni assunte o per conoscenza diretta, esonerando l'Ordine da ogni responsabilità presente e futura.

f) di accettare espressamente, ai sensi dell'art. 1341 del Codice civile, che la vendita da parte dell'Ordine avviene con la clausola del "Visto e piaciuto".

B. Se trattasi di persona giuridica, in relazione alla diversa natura giuridica, vanno indicati tutti o solo alcuni dei seguenti dati:

a) dichiarazione sostitutiva di certificazione resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000 da un legale rappresentante o da persona legalmente autorizzata ad impegnare la persona giuridica, con la quale sono indicati i dati di cui al modello B;

b) dichiarazione sostitutiva di certificazione resa ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 445/2000 attestante che nei propri confronti non è stata pronunciata condanna con sentenza passata in giudicato, né condanna in esito a sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;

c) dichiarazione di avere preso conoscenza e di accettare senza riserve le norme prescritte dall'Ordine riportate nel bando e di accettare ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del codice civile le condizioni di cui ai punti 3, 10, 11, 12, 13 e 14;

d) dichiarazione di essere a piena conoscenza dello stato di fatto e di diritto del compendio immobiliare per informazioni assunte o per conoscenza diretta, esonerando l'Ordine da ogni responsabilità presente e futura.

e) di accettare espressamente, ai sensi dell'art. 1341 del Codice civile, che la vendita da parte dell'Ordine avviene con la clausola del "Visto e piaciuto".

ULTERIORE ANNOTAZIONE:

Per gli acquisti in comproprietà, sia la domanda di partecipazione all'asta sia l'offerta economica dovranno essere sottoscritte da tutti gli offerenti, specificando per ciascuno di essi, la quota del compendio immobiliare in nuda proprietà da acquistare.

Alla domanda di partecipazione all'asta dovrà essere allegata la fotocopia di un documento d'identità in corso di validità del/i sottoscrittore/i a pena di esclusione.

12. DEPOSITO CAUZIONALE

Ai fini della partecipazione all'asta deve essere effettuato **un deposito cauzionale nella misura pari al 10% dell'importo a base d'asta, ovverosia pari a euro 70.800,00-.**

La costituzione del deposito cauzionale può avvenire secondo le seguenti modalità:

A) presso la Banca dell'Ordine - **Banca per Trentino Alto Adige** -, con bonifico bancario sul conto corrente intestato a: - **Ordine Medici chirurghi e degli Odontoiatri provincia di Trento - IBAN IT 63 K 08304 01803 000002721591**

Si dovrà inoltre indicare nel bonifico:

- nome e cognome ordinante;
- indirizzo;
- codice fiscale o partita I.V.A.;
- causale partecipazione asta pubblica.

si ricorda che si dovrà allegare alla domanda la quietanza attestante il versamento.

B) Tramite fideiussione bancaria o polizza fideiussoria e/o assicurativa, da allegare nella busta della domanda di partecipazione.

Nella fideiussione bancaria o nella polizza fideiussoria e/o assicurativa deve essere espressamente dichiarata la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice civile, nonché la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune.

C) Tramite assegno circolare dell'importo indicato non trasferibile datato e intestato all'Ordine dei Medici Chirurghi e degli Odontoiatri della provincia di Trento **da allegare nella busta della domanda di partecipazione.**

I depositi cauzionali dei soggetti non aggiudicatari e di coloro che non siano stati ammessi all'asta saranno svincolati, senza maturazione di interessi, entro 20 giorni dall'aggiudicazione.

13. STIPULAZIONE DEL CONTRATTO DEFINITIVO

La stipulazione del contratto definitivo di compravendita avverrà entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione presso un Notaio.

In caso di mancata stipulazione del contratto definitivo, per cause imputabili all'aggiudicatario, l'Ordine incamererà l'intero deposito cauzionale di cui al punto precedente, fatta salva l'azione risarcitoria per ulteriori danni.

14. OFFERTA ECONOMICA

L'offerta economica deve essere redatta in bollo (euro 16,00. -) datata e sottoscritta dall'offerente o da tutti gli offerenti nel caso di acquisti in comproprietà, indicando nome, cognome, firma leggibile e per esteso e deve essere redatta secondo lo schema dell'**allegato C**.

L'offerta deve indicare il prezzo, espresso in cifre e in lettere, che l'offerente intende corrispondere per l'acquisto della proprietà in blocco del compendio immobiliare oggetto della presente asta.

In caso di discordanza fra l'importo espresso in cifre e quello espresso in lettere è tenuto valido l'importo espresso in lettere.

L'importo offerto è inteso al netto di qualsiasi altra imposta che per legge grava sull'acquirente.

L'offerta economica deve essere chiusa in una apposita busta a pena di esclusione.

Verranno escluse le offerte che presentato un prezzo pari o inferiore **al prezzo posto a base d'asta**, indicato nel presente avviso.

15. ULTERIORI INDICAZIONI RELATIVE ALL'OFFERTA E ALL'AGGIUDICAZIONE

L'offerta è esclusa se condizionata o generica o mancante di un elemento essenziale **(indicazione del compendio immobiliare per cui si formula l'offerta, indicazione del prezzo offerto, firma dell'offerente, copia del documento di identità)**.

Non sono ammesse offerte in ribasso né offerte contenenti clausole di sorta.

Non è consentita la presentazione di più offerte da parte del medesimo soggetto.

Oltre il termine previsto per la presentazione delle offerte non sarà ritenuta valida altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente.

Per l'aggiudicatario l'offerta si considera vincolante ed irrevocabile dalla data della sua presentazione fino alla data prevista per la stipulazione del contratto definitivo mentre la stessa non vincola l'Ordine.

L'aggiudicazione non tiene luogo del contratto di compravendita e pertanto la costituzione del rapporto contrattuale è comunque perfezionata solo con la stipulazione del contratto stesso.

Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere pagato all'Ordine in unica soluzione, nel termine che verrà fissato dall'Ordine con apposita comunicazione e comunque prima della stipulazione del contratto di compravendita.

Saranno a carico dell'aggiudicatario le spese di rogito, l'imposta di registro, le spese relative alle regolarizzazioni e volture catastali nonché all'intavolazione ed ogni altra spesa inerente e conseguente al contratto di compravendita.

In caso di inadempienza dell'aggiudicatario, per quanto riguarda il pagamento del prezzo o la mancata produzione dei documenti o delle certificazioni richieste, l'Ordine, previa

diffida ad adempiere entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento della stessa, potrà incamerare il deposito cauzionale di cui al punto 12 e procedere ad aggiudicare la vendita ad altro partecipante all'asta che abbia offerto il prezzo più conveniente.

L'Ordine si riserva di chiedere all'aggiudicatario dichiarato decaduto il risarcimento dei danni conseguenti all'inadempimento.

16. MODALITA' DI ESPERIMENTO DELL'ASTA E DELL'AGGIUDICAZIONE

Il giorno 3 aprile 2024 alle ore 11:00 il Presidente di gara, in seduta aperta al pubblico, presso la sede dell'Ordine, a Trento, in via Zambra 16, alla presenza del Notaio e di due testimoni provvederà:

- all'apertura dei plichi pervenuti;
- alla verifica della regolarità e completezza della documentazione allegata all'offerta;
- all'eventuale esclusione dell'offerente la cui documentazione risulti mancante o incompleta;
- all'apertura e verifica delle offerte economiche;
- all'esclusione di eventuali offerte economiche risultanti non valide;
- alla formulazione della graduatoria delle offerte economiche valide in ordine decrescente di importo offerto;
- all'aggiudicazione in favore del soggetto che ha presentato la migliore offerta economica.

Qualora l'offerta suscettibile di aggiudicazione sia presentata in identica misura da due o più offerenti, il Presidente di gara procede:

a) nella stessa seduta e se gli stessi sono tutti presenti, ad una gara fra loro secondo modalità definite dal Presidente stesso nel rispetto dei principi di trasparenza e imparzialità; l'asta viene aggiudicata al miglior offerente;

b) in caso contrario, qualora, se presenti, gli stessi non vogliano migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a sorte dell'aggiudicatario;

c) se non tutti gli offerenti che hanno presentato l'offerta migliore in identica misura sono presenti, si procederà a richiedere loro una nuova offerta, in rialzo rispetto a quella presentata, nel termine di 10 giorni dalla data dell'asta; in questo caso l'asta sarà aggiudicata alla migliore offerta economica;

d) se non perviene alcuna offerta in aumento, dopo la procedura del precedente punto c), si procederà all'estrazione a sorte dell'aggiudicatario.

L'Ordine procede alla verifica delle dichiarazioni di cui al punto 11 relative al possesso dei requisiti di partecipazione alla gara rese dall'aggiudicatario.

L'eventuale riscontro di non veridicità delle dichiarazioni relative ai requisiti di partecipazione è causa di decadenza dall'aggiudicazione, salve eventuali responsabilità penali a carico del dichiarante.

L'Ordine si riserva la facoltà di procedere alla verifica di cui sopra anche nei confronti dei soggetti non aggiudicatari.

17. INFORMAZIONI VARIE

Presso la Segreteria amministrativa dell'Ordine dei Medici Chirurghi e degli Odontoiatri della provincia di Trento - in via V. Zambra 16 – piano I, è depositata in visione copia della Perizia di stima, relativo Addendum, la documentazione catastale e tavolare, ulteriore documentazione tecnico edilizia pertinente .

Per quanto non previsto nel presente avviso si farà riferimento alle disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia.

Per ulteriori informazioni e chiarimenti ci si potrà rivolgere alla Segreteria Amministrativa dell'Ordine, responsabile del procedimento dott.ssa Michela Fedrizzi (e-mail info@ordinemedicitn.it – tel. 0461 825094).

Per informazioni di carattere tecnico si evidenzia che dovranno posti eventuali quesiti per iscritto e l'Ordine provvederà a dare risposta sentiti i consulenti tecnici

L'effettuazione di eventuali sopralluoghi, da svolgersi entro il **25 marzo 2024 ore 12:00**, sarà possibile in orario di apertura degli uffici al pubblico solo previo appuntamento telefonico da concordare al numero 0461 825094.

Il presente avviso viene pubblicato sul sito internet dell'Ordine sezione Amministrazione Trasparente voce Bandi di Gara e contratti - Bandi di gara I "Bando di Asta pubblica per la vendita della sede" , link <https://www.ordinemedicini.it/amministrazione-trasparente/bandi-di-gara-e-contratti/bandi-di-gara-i/>

L'estratto del bando d'asta viene pubblicato su un quotidiano locale.

18. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi della L.P. 30 novembre 1992 n. 23, il responsabile del procedimento è la dott.ssa Michela Fedrizzi.

19. INFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 13 DEL REGOLAMENTO EUROPEO 679/2016 E DEL D. LGS. 30 GIUGNO 2003, N. 196 "CODICE IN MATERIA DI PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI

Il regolamento europeo 679/2016 e il decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 garantiscono che il trattamento dei dati si svolga nel rispetto dei diritti e delle libertà fondamentali, nonché della dignità dell'interessato con particolare riferimento alla riservatezza, all'identità personale ed al diritto alla protezione dei dati personali.

Il trattamento dei dati personali che l'Ordine intende effettuare è conforme ai principi di liceità e correttezza nella piena tutela del diritto alla riservatezza.

Ai sensi dell'articolo 13 del regolamento europeo 679/2016 e del decreto legislativo 196/2003 s'informano i concorrenti alla procedura di asta che:

- 1) i dati forniti dai partecipanti all'asta verranno trattati esclusivamente con riferimento al procedimento per il quale hanno presentato la documentazione;
- 1) il trattamento sarà effettuato con supporto cartaceo e/o informatico;
- 2) il conferimento dei dati è obbligatorio per dar corso alla procedura che interessa i concorrenti dell'asta;
- 3) il titolare del trattamento è l'Ordine;
- 4) in ogni momento il concorrente potrà esercitare i suoi diritti nei confronti del titolare del trattamento, ai sensi del regolamento europeo 679/2016 e del decreto legislativo 196/2003.

Il Presidente
Dott. Marco Ioppi

Allegati:

Modelli di partecipazione A;B;C
Perizia di stima
Addendum alla perizia
Attestazione energetica