



COMUNE DI PAVONECANAVESE

Città Metropolitana di Torino
_ SERVIZIO TECNICO _

Piazza Municipio n. 1
10018 – Pavone C.se (TO)
Tel 0125/51009 _ Fax 0125/516539
PEC: pavone.canavese@cert.ruparpiemonte.it
Mail Ufficio Tecnico: servizi.tecnici@comune.pavone.to.it

Prot. n. 12264

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

AVVISO RIAPERTURA TERMINI

DI ASTA PUBBLICA PER ALIENAZIONE DEL SEGUENTE IMMOBILE:

Immobile Comunale “Ex IPAB” ubicato in Piazza Municipio nn. 7-8-9



Si rende noto che, in esecuzione della deliberazione C.C. n. 66 del 18.12.2024 oltre che della determinazione del RST n. 90 del 08.04.2025, n. 142 del 11.06.2025 e successiva n. 217 del 27.08.2025, **il giorno 19.11.2025 alle ore 10.00, presso l'Ufficio Tecnico** del Comune di Pavone Canavese - ubicato in Piazza Municipio n. 1 - dinanzi alla Commissione di gara, si terrà un'asta pubblica con il metodo delle offerte segrete in rialzo sul prezzo posto a base d'asta, per la vendita del seguente immobile di proprietà comunale: **“Immobile Comunale “Ex IPAB” sito in Piazza del Municipio nn. 7-8-9”**, prospiciente Piazza del Municipio.

DESCRIZIONE E RIFERIMENTI CATASTALI

Lo stabile ex IPAB è ubicato nel centro storico del Comune di Pavone C.se, in posizione fronteggiante la Piazza del Municipio, alla destra della Chiesa Parrocchiale di Sant'Andrea Apostolo risalente al 1826 ed ai piedi del Castello di Pavone, edificio del 1100.

E' un immobile a tre piani fuori terra che ha subito, nel corso degli anni, gli interventi di manutenzione straordinaria necessari per rendere gli spazi utilizzabili sulla base delle destinazioni d'uso specificatamente richieste ed indispensabili.

Facente parte dell'Asilo Infantile Quilico, Ente Morale riconosciuto con R.D. 7 Aprile 1887, con deliberazione n. 10 del 19 dicembre 1983, il Consiglio di Amministrazione dell'ex IPAB proponeva

l'estinzione dell'Ente ed il trasferimento delle funzioni e del patrimonio al Comune di Pavone C.se, tanto ai sensi della L.R. 1/78 e tale intenzione è stata accolta e successivamente ratificata dalla Giunta Regionale del Piemonte con deliberazione n. 58-2092 del 17 dicembre 1985.

Trattasi, presumibilmente, di una casa padronale canavesana della seconda metà del 700 che, nel corso degli anni, è stata utilizzata come residenza e più recentemente, a partire dall'anno 2005 a seguito di un intervento di "ristrutturazione dell'edificio", è stata destinata al piano terra ad uffici, al piano primo a biblioteca ed a foresteria al piano secondo. Preso atto che con deliberazione della G.C. n. 115 del 23.11.2022, ricorrendone il caso, si è provveduto alla modifica di destinazione d'uso dei locali con destinazione a civile abitazione.

Lo stabile è così individuato in mappa al:

Catasto Fabbricati	Al Foglio 16 mappale 1252 sub. 7 - Cat. A03 - Cl. 2 - Cons. 13,5 vani - Sup. Catastale 258 mq - Rendita Euro: 557,77, dati derivanti da: Atto del 10.07.2023 Pubblico ufficiale CIGNETTI PIRLUIGI Sede IVREA (TO) Repertorio n. 222049 - "ATTO RICOGNITIVO CATASTALE".
Catasto Terreni	Al Foglio 16 mappale 1627 la corte di mq. 79 comune ai numeri 1624, 1625 sub 1 del Foglio 16 ed a enti urbani.

A MIGLIORE CHIARIMENTO VEDERE L'ALLEGATA RELAZIONE ESTIMATIVA

DESTINAZIONE URBANISTICA E PARAMETRI DI INTERVENTO EDILIZIO

ZONA DI PRGC :	R1.1	-AREA PREVALEMENTEMENTE RESIDENZIALE DA CONSERVARE ALLO STATO DI FATTO - ART. 11.1 N.T.A. CON RICHIAMO DELLA DELIMITAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI URBANI AVENTI CARATTERE STORICO, ARTISTICO E/O AMBIENTALE - ART. 13 DELLE N.T.A. -AREA DI INTERESSE PAESISTICO AMBIENTALE (D.M. 4 Febbraio 1966), INSERITA NELLA CARTA DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA IN CLASSE II (art. 9quater delle N.T.A.).
----------------	------	---

Art. 11.1. delle N.T.A. Aree R1 - aree prevalentemente residenziali

Gli interventi di tipo RR, RS, REa, REb limitatamente agli edifici non interessati da elementi di pregio secondo le indicazioni della tavola 3.4.5 in scala 1:1000 sono consentiti, anche in assenza di Piano Esecutivo, a condizione che si attuino contestualmente agli interventi di demolizione delle parti di fabbricati e delle superfetazioni incoerenti o degradanti, di sistemazione delle aree libere e di ripristino delle condizioni di fruibilità e leggibilità delle strutture originarie, eventualmente necessari ai fini del miglioramento igienico-ambientale (con particolare riguardo al successivo art. 12) e dell'accessibilità pedonale nonché della salvaguardia dei valori storici, artistici, ambientali e documentari (con particolare riguardo al successivo art. 13). Negli interventi di ristrutturazione (REa/b), per le parti definite in cartografia come propriamente residenziali (R1.1), è consentito il recupero ad usi abitativi di sottotetti, loggiati, porticati e parti rustiche, al fine di migliorare la fruibilità delle unità abitative esistenti e a condizione che in tal caso non si alteri il numero delle unità abitative stesse. Analogamente, negli interventi di ristrutturazione di tipo a (REa) per le parti definite in cartografia come accessorie (R1.2) è consentito il recupero di parti rustiche al fine di realizzare servizi e attrezzature accessorie alla residenza, quali depositi, locali connessi, autorimesse private. Interventi eccedenti i limiti indicati e comunque comportanti nuovi incrementi volumetrici sono consentiti soltanto previa formazione di Piani esecutivi, estesi agli ambiti che eventualmente risultino indicati nella cartografia del Piano oppure ad ambiti da delimitare in sede di Programma d'attuazione, al fine di assicurare la necessaria organicità e concatenazione degli interventi pubblici e privati previsti, e comunque estesi almeno all'intera cellula edilizia interessata. In sede di Piano Particolareggiato sono ammessi anche interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) e di completamento (C), da attivarsi solo in casi eccezionali e motivati e semprechè accompagnato da contestuale variante di P.R.G. che definisca i vari parametri di intervento. Non è ammessa la costruzione di nuove recinzioni e/o di muretti divisorii nelle aree perimetrate C.S. interessate da più proprietà, con servitù od altra forma, e di evidente uso comune.

L'immobile **non riveste** l'interesse culturale ai sensi degli artt.10-12 del D.Lgs. n.42/2004 e s. m. ed i, come da comunicazione del Ministero della Cultura – Segretariato Regionale per il Piemonte del 09.09.2024 prot. n. 5132.

In relazione agli obblighi dettati dal D.Lgs. n.192/2005, relativo alla normativa in tema di rendimento energetico nell'edilizia, è stato acquisito l'A.P.E. – cod. identificativo: 2024.207441.0029 - ex art.5.2 delle disposizioni attuative (DGR 43-11965/2009) della l.r.13/2007, dal quale risulta che l'immobile è in Classe Energetica "F".

Chiunque fosse interessato all'acquisto potrà presentare offerta al rialzo o almeno pari rispetto al prezzo base quantificato come segue:

IMPORTO A BASE D'ASTA

Euro	124.000,00 (diconsi Euro centoventiquattromila/00)
Vedasi l'allegata Perizia di Stima Immobiliare per la determinazione del valore di mercato.	

DEPOSITO CAUZIONALE

Euro	12.400,00 (diconsi Euro dodicimilaquattrocento/00) _ pari al 10% del valore posto a base d'asta
-------------	--

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

L'asta sarà tenuta con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi col prezzo base, ai sensi dell'art. 73, lett. c) e 76 del Regolamento sulla contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. 23 maggio 1924, n. 827, con aggiudicazione a favore del concorrente che indicherà l'offerta più vantaggiosa per il Comune.

I soggetti interessati dovranno far pervenire le loro offerte, indirizzandole all'Ufficio Protocollo del Comune di Pavone Canavese – Cap. 10018, Piazza Municipio n. 1, **tassativamente entro le ore 12.00 del giorno 17.11.2025**, negli orari di apertura, **in forma cartacea** in plico chiuso e sigillato sui lembi tale da garantire la segretezza dell'offerta, con sottoscrizione autografa munita di copia della carta d'identità del sottoscrittore. La consegna del plico è ammessa in modalità diretta a mani o tramite corriere o raccomandata A/R esclusivamente negli orari di apertura dell'ufficio protocollo disponibili sul sito o contattando il numero 0125 51009.

Il recapito del plico sigillato contenente l'offerta entro il suddetto termine rimane ad esclusivo rischio del mittente. Farà fede unicamente il timbro, con l'indicazione della data e dell'ora di arrivo, apposti sul plico dall'Ufficio Protocollo.

Non si darà corso all'apertura del plico che non risulti pervenuto entro i termini fissati o nel quale non siano apposte le diciture relative alla gara cui l'offerta si riferisce.

Il plico chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi dovrà recare l'intestazione del mittente e l'oggetto della gara “(esempio: NON APRIRE “Asta pubblica alienazione Immobile Comunale “Ex IPAB” etc...) dovrà contenere al suo interno:

- 1) **Domanda di partecipazione**, utilizzando esclusivamente l'apposito **modello A** –allegato, contenente la dichiarazione sostitutiva (redatta in lingua italiana), in conformità al disposto degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445 del 28.12.2000 – sottoscritta dall'offerente, che comprovi la capacità di impegnarsi per contratto con la Pubblica Amministrazione, comprensiva della dichiarazione di essersi recato sul posto e di aver preso cognizione della configurazione, consistenza, stato di conservazione e condizione dell'immobile stesso e comprensiva dell'elenco di tutte le condanne o di altri provvedimenti giudiziari definitivi, in quanto spetta alla stazione appaltante valutare le medesime e la loro incidenza sulla moralità professionale.
- 2) **Fotocopia del documento d'identità** del sottoscrittore della domanda.
- 3) **Copia del presente bando** sottoscritto in segno di accettazione e **l'informativa** ex art. 13 D.Lgs n. 196/2003 in materia di protezione dei dati personali, debitamente datata e sottoscritta.
- 4) **Copia Attestazione** di sopralluogo e di presa visione della documentazione inerente l'immobile di proprietà comunale oggetto di alienazione, secondo lo schema di cui **all'Allegato 3**, rilasciata dal Responsabile del Progetto o suo delegato, previo appuntamento, al quale gli offerenti sono tenuti a rivolgersi, nei seguenti giorni lavorativi: lunedì-mercoledì-venerdì dalle ore 8,30 alle ore 12,30.
- 5) **Originale della ricevuta del deposito cauzionale provvisorio**, a garanzia della propria offerta (a copertura della mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario) e dovrà essere pari al 10% del prezzo posto a base di gara, e pertanto:
Immobile Comunale “Ex IPAB”: Euro 12.400,00 (Euro dodicimilaquattrocento/00).
Il deposito dovrà essere effettuato nel seguente modo:
 - assegno circolare non trasferibile intestato a Comune di Pavone Canavese;

- bonifico all'IBAN: **IT75E0200830710000110057647** presso la tesoreria comunale "UNICREDIT SPA – Ag. Di Pavone Canavese" in Via Roma n. 4, e presentazione della relativa ricevuta in originale. Per l'aggiudicatario detta cauzione sarà considerata acconto sul corrispettivo e, nel caso in cui l'aggiudicatario si ritiri dalla gara o non proceda alla stipula entro i termini stabiliti, sarà trattenuta dall'Amministrazione. Per i soggetti non risultanti aggiudicatari la cauzione verrà restituita entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva, a tale scopo dovrà essere indicato il codice iban nella domanda di partecipazione.

6) Busta offerta economica

Deve essere chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi, con la dicitura "**Busta offerta economica**", **l'intestazione del mittente** (la ragione sociale o il nome del concorrente) e **l'oggetto della gara**, (esempio "**Asta pubblica alienazione Immobile Comunale "Ex IPAB" etc...**"). La busta dovrà contenere, utilizzando esclusivamente l'apposito **modello B** - allegato:

- **L'offerta economica in bollo da Euro 16.00**, debitamente datata e sottoscritta, **a pena di esclusione**, dall'offerente o dal legale rappresentante se trattasi di società, con **allegata copia di un valido documento d'identità** e dovrà riportare il prezzo offerto sia in cifre che in lettere **comprensivo del prezzo a base d'asta e dell'aumento**.

L'offerta dovrà essere comprensiva del prezzo a base d'asta e dell'aumento.

Nel caso di discordanza tra l'offerta in lettere e quella in cifre sarà tenuta valida quella più vantaggiosa per l'Amministrazione.

La dichiarazione dell'offerta nella sua scrittura non può presentare abrasioni né correzioni che non siano espressamente confermate con postilla sottoscritta dall'offerente.

L'aggiudicatario dovrà stipulare il contratto a propria cura e spese **entro 60 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva, fatte salve eventuali deroghe motivate dall'Amministrazione comunale**. Nel caso di **mancata stipula** nel termine stabilito per fatto dell'aggiudicatario o di sua rinuncia al perfezionamento dell'acquisto, in caso di ritardato o mancato adempimento oltre i termini fissati dalle eventuali richieste di integrazioni e/o chiarimenti a comprova dei requisiti già dichiarati in relazione alla procedura di gara o in caso di dichiarazioni e/o documentazioni false quest'ultimo si intenderà decaduto dalla gara e l'Amministrazione **incamererà l'intero deposito** cauzionale a titolo di penale, con riserva per eventuali ulteriori maggiori danni causati dall'inadempimento e avrà facoltà di interpellare il secondo classificato al fine di stipulare il contratto alle condizioni economiche proposte in sede di offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria.

L'aggiudicazione sarà fatta a favore di chi abbia presentato l'offerta più vantaggiosa il cui prezzo risulterà maggiore o almeno pari rispetto a quello posto a base d'asta ed avverrà anche in presenza di una sola offerta valida, ai sensi dell'art. 69 del R.D. n. 827/1924 previa valutazione della congruità e convenienza per l'Amministrazione.

Contemporaneamente alla sottoscrizione dell'atto pubblico dovrà essere versata l'intera somma offerta e la cauzione allegata all'offerta economica sarà considerata acconto sul corrispettivo.

In caso di due o più offerte uguali ed accettabili, si provvederà al sorteggio.

Si specifica inoltre che **non** sono ammesse offerte al ribasso o condizionate o espresse in modo indeterminato o generico.

Oltre il termine fissato non resta valida alcuna altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva ad offerta precedente.

L'offerta ha natura di proposta irrevocabile di acquisto per l'offerente. Essa non vincola l'Amministrazione Comunale fino a quando non sarà intervenuta la stipula dell'atto.

Se nessuna delle offerte sarà valida, la gara sarà dichiarata deserta.

I concorrenti potranno visionare gli immobili previo appuntamento con il personale dell'Ufficio Tecnico, al seguente recapito telefonico 0125 51009 int. 7/8.

La commissione di gara il giorno fissato dal bando per l'apertura delle offerte in seduta pubblica, procede alla apertura delle buste e verifica la correttezza formale dei documenti ed in caso negativo ne dispone l'esclusione dalla gara. La stazione appaltante, ai sensi dell'art. 71 del DPR 445/2000, si riserva il controllo della veridicità delle dichiarazioni attestanti il possesso dei requisiti generali.

La commissione di gara procede poi all'apertura delle **buste B – offerta economica** - presentata dai concorrenti non esclusi dalla gara ed all'aggiudicazione provvisoria dell'appalto.

La stipulazione del contratto è comunque subordinata al positivo esito dei controlli delle autocertificazioni e delle dichiarazioni sostitutive di atto notorio presentate in sede di gara.

Cause di esclusione dalla gara.

Si farà luogo all'esclusione dalla gara nel caso in cui:

- il recapito del plico sigillato avvenisse oltre il termine prescritto;
- l'offerta non sia sottoscritta o manchi documento d'identità in caso di presentazione cartacea;

- l'inosservanza delle modalità di presentazione sopradette che comporti l'impossibilità di far giungere a destinazione il plico determinando la non ammissione dei concorrenti alla gara (es. diciture sul plico relative alla gara cui l'offerta si riferisce, mancato utilizzo dei modelli predisposti);
- manchi documentazione o sia carente in modo tale che la produzione o regolarizzazione successiva comporti alterazione al principio della *par condicio* tra i concorrenti;
- Sono, inoltre, esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti che si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali, o che si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale (fra cui l'incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione) o di inabilitazione. L'esclusione può intervenire anche successivamente alle operazioni di gara.

Offerte per procura:

- Sono ammesse offerte per procura. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico, o per scrittura privata con firma autenticata da notaio, trasmessa in originale o copia autentica e sarà unita al verbale d'asta.
- Allorché le offerte siano presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

Si rende noto che:

1) L'Amministrazione si riserva di effettuare controlli e verifiche sulla veridicità delle autocertificazioni prodotte dall'offerente anche successivamente alla aggiudicazione e mantiene la facoltà di richiedere all'aggiudicatario, prima della firma del contratto, certificati e documenti comprovanti i requisiti richiesti, che dovessero ritenersi necessari a pena di revoca dell'aggiudicazione.

Resta inteso che la mancata veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione per fatto imputabile all'aggiudicatario, con incameramento della cauzione, salve comunque le responsabilità penali.

L'Amministrazione in tal caso, ed in ogni altro caso di risoluzione del rapporto con l'originario aggiudicatario, si riserva la facoltà di interpellare il secondo classificato al fine di stipulare un contratto alle medesime condizioni economiche proposte in sede di offerta e così via fino ad esaurimento graduatoria.

2) L'immobile verrà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto, di manutenzione e consistenza in cui versa, con ogni aderenza e pertinenza, con le servitù attive e passive se e come esistono, con altri diritti reali o personali di cui siano oggetto. Per quanto concerne la descrizione e la valutazione del bene si rinvia alla scheda approvata con deliberazione di C.C. n. 66 del 18.12.2024 e alla Perizia di Stima Immobiliare tenuta agli atti.

3) I documenti di partecipazione non verranno restituiti ai concorrenti, fatta eccezione per il deposito cauzionale come sopra specificato. Le buste non considerate, in quanto giudicate non ammissibili, saranno conservate agli atti.

4) Tutte le spese del rogito notarile, nonché quelle da essa dipendenti e conseguenti, nessuna esclusa ed eccettuata, comprese quelle relative alla iscrizione, trascrizione, voltura o cancellazione di eventuali formalità pubblicate nei Registri Immobiliari e negli atti catastali, saranno a carico dell'aggiudicatario che dovrà provvedervi a propria cura e spese.

5) Dell'esito della gara sarà redatto regolare processo verbale. Il verbale non ha però valore di contratto. Gli effetti traslativi si produrranno dal momento della stipula dell'atto di compravendita. L'Amministrazione, pertanto, non assumerà verso l'aggiudicatario alcun obbligo se non dopo la stipula dell'atto notarile.

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di recedere unilateralmente per motivi di interesse pubblico prima della stipula dell'atto di compravendita e di revocare, modificare o prorogare il presente avviso, senza che ciò comporti possibilità per l'offerente di richiesta di risarcimento danni. Gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'Amministrazione per mancato guadagno o per i costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

Ogni decisione in ordine all'aggiudicazione è demandata ad apposito provvedimento del competente organo dell'Amministrazione e pertanto il presente avviso non impegna la stessa, che si riserva la facoltà di sospendere od annullare la procedura della seguente gara.

L'Ente si riserva la facoltà di apportare integrazioni e/o rettifiche al presente avviso, dandone semplice comunicazione sul sito internet www.comune.pavone.to.it.

Per tutto quanto non previsto nel presente bando, si fa riferimento al R.D. 827/1924 e R.D. 2440/1923 nonché alla vigente normativa in materia.

Il Responsabile del Procedimento Amministrativo è il geom. TANGARI Luigi – Tel 0125 51009 int. 8 – email: servizi.tecnici@comune.pavone.to.it.

Documentazione di gara:

- Il presente AVVISO;
- Allegato 1. – RELAZIONE ESTIMATIVA;
- Allegato 2. – ISTANZA DI AMMISSIONE ALLA GARA;
- Allegato 3. – ATTESTAZIONE DI SOPRALLUOGO;
- Allegato 4. – BUSTA OFFERTA ECONOMICA;
- INFORMATIVA PRIVACY.

La documentazione di gara è disponibile per l'accesso libero, diretto e completo, sul sito internet WEB istituzionale di questo Comune – www.comune.pavone.to.it – nella Home Page e nella sezione “Amministrazione trasparente” >> “Bandi di gara e contratti” >> “Bandi di gara”, accessibile al pubblico (art. 32 comma 1 della Legge 18.06.2009 n. 69).

INFORMATIVA AI SENSI DEL D.LGS. N. 196/2003 ADEGUATO AL G.D.P.R. N. 679/2016.

Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'espletamento della procedura d'asta e dei provvedimenti conseguenti, ed è quindi obbligatorio ai fini della gestione medesima. I dati forniti dai concorrenti, nonché quelli eventualmente acquisiti d'ufficio per l'accertamento della veridicità di quanto dichiarato, saranno utilizzati per tutti gli adempimenti connessi alla procedura concorsuale cui si riferiscono.

Quanto dichiarato dai concorrenti verrà raccolto, archiviato, registrato ed elaborato, anche con l'ausilio di supporti informatici e sarà conservato in archivi elettronici o cartacei, per il periodo di tempo necessario agli adempimenti istituzionalmente previsti da nome, saranno comunicati al personale interno ed a soggetti coinvolti nel procedimento, alle pubblicazioni all'Albo Pretorio ed a ogni altro soggetto che ne abbia diritto ed interesse ai sensi della l. 241/1990. Il titolare del trattamento è il Comune di Pavone Canavese, rappresentato dal relativo Sindaco pro-tempore, mentre il responsabile dei dati personali è il Responsabile del Servizio Tecnico. Il Comune ha nominato Responsabile della protezione dei Dati Personali (RPD ovvero, data protection officer, DPO), la Soc. iSimply S.r.l., contattabile alla PEC dpoisimply@pec.it.

Il presente bando verrà affisso in forma integrale all'Albo Pretorio on line del Comune di Pavone Canavese per 60 giorni consecutivi dal 18.09.2025 al 17.11.2025.

Pavone Canavese lì, 18.09.2025

Il Responsabile del Servizio Tecnico
TANGARI geom. Luigi
[Documento firmato digitalmente]