

Fasc. 01.44.11.1/1
Prot. 48224 R.I. 09/12086
- 4 DIC 2014



Comune di Novara
Servizio Governo del Territorio e Commercio

**ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE
DENOMINATO "Villa di Ameno" SITO IN AMENO, FRAZIONE VACCIAGO
VIA SANTUARIO DELLA BOCCIOLA N. 10 - 12**

AVVISO PUBBLICO

Si rende noto che, in esecuzione della Determina Dirigenziale a contrarre n. 56 del 3.12.2014,

il giorno 29 del mese di gennaio 2015, alle ore 9,00

presso il Servizio Governo del Territorio e Commercio di Novara, in via G. Ferrari n° 13, avanti alla Commissione di gara appositamente costituita si procederà alla vendita del sotto indicato immobile:

ART. 1 – AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

Comune di Novara – Via F.lli Rosselli, 1 – 28100 NOVARA – punto di contatto: Servizio Governo del Territorio e Commercio – Via G. Ferrari, n. 13 - tel. 0321-3702721, 3702729 – e-mail: mariani.mario@comune.novara.it; gaiardelli.claudia@comune.novara.it;

ART. 2 – PROCEDURA DI GARA

asta pubblica con il sistema delle offerte segrete, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, ai sensi dell'art. 73, lettera c), e dell'art. 76, 2° comma, del R.D. 23/5/1924, n. 827 di approvazione del "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato", nonché del vigente Regolamento Comunale di Alienazione degli Immobili Disponibili del Patrimonio del Comune di Novara, approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 171 del 22/9/1998 e ss. mm. ed ii. e successivamente modificato, da ultimo con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 80 del 18/12/2013

ART. 3 – CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'asta si terrà con il sistema delle offerte segrete, che non potranno essere inferiori al prezzo a base d'asta così determinato:

COMPLESSO IMMOBILIARE "VILLA DI AMENO" SITO IN AMENO, FRAZIONE VACCIAGO – VIA SANTUARIO DELLA BOCCIOLA N° 10 – 12, identificato al NCT e NCEU al foglio 1 mappali 213 e 473 € 508.000,00 (euro cinquecentototomila/00)

L'aggiudicazione verrà effettuata a favore dell'offerta che presenti il massimo rialzo sul prezzo a base d'asta. E' previsto l'esperimento di miglioramento dell'offerta (art. 23 vigente Regolamento comunale) ai sensi di quanto previsto all'art. 4 del disciplinare di gara;

ART. 4 – OGGETTO DELL'ASTA PUBBLICA

Il complesso immobiliare è composto da tre corpi differenti: una villa d'epoca, un fabbricato accessorio utilizzato come "casa del custode" vicino al cancello d'entrata, e un manufatto di pertinenza situato sul retro della casa del custode. Per le loro destinazioni originarie di utilizzo essi presentano caratteristiche costruttive diverse e piuttosto articolate.

I dati salienti relativi al Complesso immobiliare denominato "Villa di Ameno" sono così articolati:

4.1 - *Principali dati dimensionali della Villa d'Epoca*

Descrizione	Sup. netta mq.
Piano seminterrato	86,55
Piano primo	147,19
Piano secondo	121,00
Totale superficie	354,74

Caratteristiche costruttive:

Scale (struttura)	Tipologia: a rampa unica, materiale: gradini in graniglia e cemento; ubicazione interna, servoscala: assente, condizioni medie, parapetto in ferro di buona fattura, corrimani in legno.
Infissi esterni	Tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno fortemente usurato, ferramenta non efficiente, vetri semplici, molte lastre mancanti o rotte, davanzali in pietra. Protezione: Avvolgibili in legno in precarie condizioni di efficienza, rotti o mancanti.
Pavimentazione interna (componente edilizia)	Materiale: in parte in piastrelle di cemento decorato con disegni floreali o geometrici <marmettoni> nelle stanze e in piastrelle di gres nei servizi igienici. Le piastrelle di cemento sono in generale in discrete condizioni. in alcune camere da letto in listoni in doghe di legno; condizioni scarse.
Termico (impianto)	Tipologia: centralizzato con accumulatore di acqua calda, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame e in ferro, diffusori: radiatori, condizioni: da rinnovare completamente, conformità: non a norma.
Termico sanitario	La destinazione d'uso ha comportato la realizzazione di un blocco di servizi igienico sanitari adatti a comunità alloggio. I sanitari sono da rinnovare completamente e scarsamente accessibili. Si presume che la rete di scarico sia ancora in piombo e quindi da rinnovare completamente.
Elettrico (impianto)	Tipologia: in parte sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: scarse, da rinnovare completamente conformità: non a norma.
Copertura (struttura)	Tipologia: a falde, materiale: legno, manto di copertura in tegole con evidenti cedimenti localizzati evidenti infiltrazioni, condizioni: insufficienti da rinnovare completamente nella struttura portante.
Manto di copertura	Materiale: tegole in cotto, senza alcuna coibentazione, condizioni: insufficienti, da rinnovare completamente.
Pareti esterne (componente edilizia)	Materiale: muratura di mattoni, pietrame. Coibentazione : inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: con presenza diffusa di macchie di umidità, con localizzati distacchi, in generale le condizioni sono sufficienti

L'edificio in questione è in evidente stato di abbandono con serramenti di ingresso mancanti, alcuni serramenti sono sprovvisti di vetri o con vetri rotti. All'interno si notano diffuse macchie di umidità provocate dalle infiltrazioni provenienti presumibilmente dal tetto, il manto di copertura in tegole presenta discontinuità e in alcuni punti le tegole sono mancanti. La struttura portante è in buone condizioni generali, al piano terreno, nel locale a nord addossato al cavedio, è evidente una profonda crepa nel muro che, molto probabilmente, indica una spinta anomala del riempimento del cavedio, ciò non crea pregiudizio alla stabilità del fabbricato ma necessita di un adeguato intervento sulla porzione di struttura.

4.2 – Principali dati dimensionali della Casa del Custode

Descrizione	Sup. netta mq.
Piano Terra	41,99
Piano primo	37,71
Totale superficie	79,70

Caratteristiche costruttive:

Scale (struttura)	Tipologia: a rampa unica, materiale: gradini in cemento rivestito; ubicazione interna, servoscala: assente, condizioni mediocri.
Infissi esterni	Tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno fortemente usurato, ferramenta non efficiente, vetri semplici, molte lastre mancanti o rotte. Protezione: Avvolgibili in legno in precarie condizioni di efficienza.
Pavimentazione interna	Materiale: in parte in piastrelle di gres ceramico anche nelle stanze e in piastrelle di gres nei servizi igienici. Le piastrelle in condizioni sufficienti.
Termico (impianto)	Tipologia: centralizzato con caldaia istantanea, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame e in ferro, diffusori: radiatori, condizioni: da rinnovare completamente, conformità: non a norma.
Elettrico (impianto)	Tipologia: in parte sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: scarse, da rinnovare completamente conformità: non a norma.
Copertura (struttura)	Tipologia: a falde, materiale: legno, manto di copertura in tegole con evidenti cedimenti localizzati evidenti infiltrazioni, condizioni: insufficienti da rinnovare completamente nella struttura portante.
Manto di copertura	Materiale: tegole in cotto, senza alcuna coibentazione: condizioni: insufficienti, da rinnovare completamente.
Pareti esterne	Struttura in c.a. con tamponamenti in laterizio.
(componente edilizia)	Coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: seppur con presenza diffusa di macchie di umidità le condizioni generali sono insufficienti.

L'edificio è in stato di abbandono con serramenti di ingresso mancanti, alcuni serramenti sono sprovvisti di vetri o sono rotti. All'interno si notano macchie di umidità provocate dalle infiltrazioni provenienti presumibilmente dal tetto, il manto di copertura in tegole in precarie condizioni e in alcuni punti le tegole sono mancati. La struttura portante è in buone condizioni generali, gli impianti sono da rinnovare completamente, in particolare l'impianto termico, gli intonaci sono in discrete condizioni in alcuni punti da riprendere, tinteggiature scrostate o inesistenti.

4.3 – Manufatto di pertinenza

Terzo edificio presente nel plesso risulta essere un piccolo manufatto di pertinenza dei due fabbricati principali; tale manufatto è stato con l'occasione accatastato in data 02.09.2014 ed inserito quale tettoia delle dimensioni di circa m. 4,00 × m. 3,00. Originariamente poteva fungere da deposito/rimessa del materiale o ricovero attrezzi a servizio del parco; lo stato di conservazione, visibile dalla documentazione fotografica a pag. 26 della presente perizia, è di degrado con parte della copertura diruta e la completa assenza degli impianti.

4.4 – Parco esterno

Il parco molto grande, di pertinenza del complesso immobiliare, che ha una superficie di mq. 3.000,00 al netto della superficie coperta dei fabbricati, è per la maggior parte piantumato con essenze pregiate sia

erbacee che arbustive anche di notevoli dimensioni. Per quanto abbandonato da anni presenta ancora una struttura a terrazze, con vialetti e scalini in pietra.

La vegetazione spontanea (rovi) e la crescita delle essenze esistenti ha praticamente reso quasi inaccessibile e percorribile il parco. Anche in prossimità della strada provinciale la vegetazione tende all'esterno. Occorre un intervento radicale di pulizia potatura e diradamento delle essenze esistenti e una verifica sulla salubrità e stabilità di alcuni alberi di alto fusto. Presenta una giacitura inclinata verso la strada sottostante che migliora la vista bellissima del lago d'Orta sottostante.

Maggiori dettagli sono contenuti nella perizia di stima a cui si rinvia.

4.5 - Identificazione catastale

Catasto Terreni

Gli immobili sono censiti ed identificati al censuario del Comune di Ameno al Catasto Terreni nel modo seguente:

- Fg. 1 particella n. 213 - Ente Urbano, Superficie mq. 3.180,00 corrispondenti ad are 31 ca. 80 - Partita 1
- Fg. 1 particella n. 473 - Ente Urbano, Superficie mq. 56,00 corrispondenti ad are 00 ca. 56 - Partita 1

Catasto Fabbricati

Gli immobili di proprietà oggetto della presente perizia sono identificati al Fg. 1 particelle 213 e 473 intestati al Comune di Novara - Ente Locale con sede in Novara, Codice Fiscale 00125680033 Proprietà 1000/1000.

Nella tabella seguente si riportano i dati salienti del complesso immobiliare oggetto di alienazione:

Foglio	Mappale	Sub.	Indirizzo	Zona	Categ	cl.	Consist.	Rendita €
1	213	1	Via Santuario della Bocciola n. 10 -12		A/8	2	12,5 vani	1549,37
1	213	2	Via Santuario della Bocciola n. 10 -12		C/7	U	13 mq	14,10
1	473		Via Santuario della Bocciola n. 10 -12		A/7	1	4,5 vani	383,47

4.6 - Verifiche ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss. mm. ed ii. - Vincoli

Per l'immobile oggetto d'asta ricorrevano le condizioni di cui al comma 1 dell'art. 12 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 (G.U. n. 45 del 24.02.2004, s.o. n. 28), pertanto sono state avviate le procedure per la verifica della sussistenza dell'interesse artistico, archeologico o etnoantropologico di cui al comma 2 del medesimo art. 12. Il competente Ministero dei Beni e delle Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte ha verificato nella seduta della commissione preposta per la verifica dei vincoli tenutasi in data 25.11.2014, la non sussistenza dell'interesse culturale; essendo l'esito negativo l'immobile è liberamente alienabile, e si potrà procedere alla stipula dell'atto di compravendita senza ulteriori formalità. Tale determinazione di non interesse è stata comunicata a mezzo mail dal Ministero per mezzo del Funzionario Preposto.

L'immobile da un sopralluogo non risulta gravato da servitù o vincoli di natura giuridica, comunque si segnala che la D.G.R. n. 198-38690 del 26.09.1994 di trasferimento dei beni in capo al Comune di Novara nulla cita in merito a servitù o diritti in capo a terzi.

La precedente provenienza ovvero l'atto di compravendita a rogito notaio Luigi Nicolotti di Novara del 8.05.1935 rep. RGN n. 19892 dichiara che l'immobile è trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero e franco da ogni vincolo di ipoteca, usufrutto, imposta patrimoniale od altro.

4.5 - Destinazione urbanistica. Disciplina generale degli interventi urbanistici ed edilizi

L'area complessiva di cui è oggetto la presente stima, è inserita nel Piano Regolatore Generale del Comune di Ameno come "Aree per insediamenti commerciali, direzionali, ricreative, terziarie e turistiche" di cui all'art. 50 N.T.A. Sovrapposta alla destinazione di "aree a bosco e a pascolo" normate dall'art. 49 delle N.T.A.

In particolare l'area oggetto di valutazione è contrassegnata con la sigla "T2" che nelle NTA risulta così normata:

art. 50 punto T2: "Casa per ferie secondo quanto previsto dalla L. 217/83 art. 6 comma 11, con possibilità di ampliamento di volume esistente, ad esclusione degli edifici situati all'interno dei nuclei di antica formazione.

Intervento ammesso tramite Permesso di Costruire Convenzionato

Ampliamento del 25%

H max uguale a quella esistente

R.C. = 50%

Parcheggi privati per le aree residenziali 1 mq ogni 10 mc. Secondo i parametri della L.R. 56/77 s.m.i. per singole destinazioni.

Distanze: vedere art. 22 delle presenti Norme.

Art. 49 delle NTA "Area a bosco e a pascolo", zona E2 che non consentono ampliamenti se non per destinazioni di tipo residenziale rurale.

Pertanto l'ampliamento del 25 % è assentibile solo previa domanda di "Autorizzazione paesistica per la trasformazione permanente in ambito vincolato" e pertanto deve essere istruita apposita richiesta con eventuale individuazione di area di compensazione.

Sotto il profilo vincolistico:

L'area in questione, come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ameno (NO) n. 16/2014 del 6 giugno 2014 è soggetta a vincolo Paesistico Ambientale ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n. 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" – in particolare ai Decreti Ministeriali 01.08.1985 cosiddetti "Galassini" – zona del Lago d'Orta e dei territori circostanti. Ciò comporta l'acquisizione preventiva dell'Autorizzazione Paesaggistica di cui all'art. 148 del Codice per qualsiasi intervento sia esso manutentivo, che di trasformazione, ivi compresi gli interventi sul parco.

Il piano di zonizzazione vigente del Comune di Ameno, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 28 del 28.11.2011 classifica il Complesso architettonico e le aree contermini in classe II, aree di tipo prevalentemente residenziale, con valori limite di emissione Leq. in dB(A) pari a 50 diurno e Leq in dB(A) 40 notturno.

Si significa che per una piccola porzione a nord coincidente con il mappale n. 193 l'area in oggetto confina con un'area particolarmente protetta di classe I, con valori di emissione Leq. in dB(A) pari a 45 diurno e Leq in dB(A) 35 notturno, della quale si dovrà tenere conto nella previsione delle attività ad essa limitrofe.

Conformità Urbanistica ed edilizia

Sulla conformità urbanistica dell'immobile in oggetto si richiamano gli atti che si sono reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ameno.

1. L'immobile come documentato dall'analisi storica è stato costruito ed ultimato intorno ai primi anni del Novecento, quindi ben prima dell'entrata in vigore della Legge Urbanistica 18.08.1942 n. 1150, la quale all'art. 31 sanciva per le costruzioni inserite all'interno dei perimetri urbani dovessero essere preventivamente autorizzate con licenza rilasciata dal Sindaco. Automaticamente valgono i disposti dell'art. 40 della Legge 25.02.1985 n. 47 che prevede per le opere iniziate anteriormente alla data del 1.09.1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia che può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o dall'avente titolo, ai sensi e per gli effetti degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 28/12/2000, n. 445.
2. In data 19.01.1963 l'Unione Italiana Ciechi, Sezione Piemontese, ha richiesto il rilascio della licenza edilizia per opere edilizie (ampliamento sul lato settentrionale di costruzione esistente) (vedasi documentazione fotografica), di cui agli atti del Comune risulta solo la richiesta e gli elaborati grafici afferenti il parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;

Le pratiche risultano comunque ante 30.09.1969, pertanto l'edificio e relativo ampliamento risultano assentite sia sotto il profilo della richiesta che sotto il profilo giuridico/amministrativo.

Per ogni ulteriore dettaglio si rinvia al Certificato di Destinazione Urbanistica agli atti d'ufficio.

4.6 – Classificazione inventariale

Il bene oggetto di vendita è censito nell'inventario dei beni immobili del Comune di Novara alla scheda n.° ID 224 della sezione "Fabbricati" quale patrimonio indisponibile del Comune di Novara.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 29.04.2014, esecutiva avente ad oggetto "Approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2014-2016 e contestuale adozione della variante urbanistica ai sensi e per gli effetti dell'art. 16bis della L.R. n. 56/77 e s.m.i." ed in particolare al punto n. 2 del deliberato si è disposto che gli immobili inseriti nel Piano sopra citato sono classificati automaticamente come beni del patrimonio disponibile e pertanto alienabili, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 della Legge 6/8/2008, n.° 133 e s.m.i..

ART. 5 – CAUZIONE

Il concorrente è tenuto a presentare un assegno circolare non trasferibile, dell'importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo posto a base di gara, intestato al Tesoriere del Comune di Novara, a titolo di deposito cauzionale infruttifero a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione all'asta e dei conseguenti adempimenti, che verrà restituito sollecitamente al soggetto che non risulterà aggiudicatario. Al riguardo, vedasi l'art. 5 del disciplinare di gara.

ART. 6 – REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla procedura aperta, il concorrente deve essere in possesso dei requisiti richiesti all'art. 2 del disciplinare di gara, a pena di esclusione.

ART. 7 – TERMINE ULTIMO PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E MODO DI PRESENTAZIONE

I concorrenti che intendano partecipare all'asta dovranno far pervenire entro e non oltre

le ore 12:00 del giorno 27 gennaio 2015

pena l'esclusione, a mezzo raccomandata o recapito diretto, un plico indirizzato all'Ufficio Protocollo del Comune di Novara in via F.lli Rosselli 1, aperto tutti i giorni escluso il sabato, dalle ore 8,30 alle ore 12,30, il mercoledì dalle ore 8,30 alle 17,00, il lunedì ed il giovedì anche nel pomeriggio dalle ore 14,30 alle ore 17,00. **A pena di esclusione, il plico deve essere sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura e recare all'esterno, oltre all'intestazione e all'indirizzo del mittente, la dicitura:**

ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "Villa di Ameno" sito in Ameno, frazione Vacciago – via Santuario della Boccia n. 10 e 12

Le modalità di presentazione delle offerte sono previste all'art. 5 del disciplinare di gara.

ART. 8 – MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

Si rinvia a quanto previsto all'art. 4 del disciplinare di gara.

ART. 9 – INFORMAZIONI COMPLEMENTARI

Per ogni informazione e per l'esame di tutti i documenti gli interessati e per sopralluoghi potranno rivolgersi al Servizio Governo del Territorio del Comune di Novara (fax 0321 - 3702725 – e-mail: urbanist@comune.novara.it), nei seguenti giorni ed orari: lunedì, mercoledì, giovedì dalle ore 9,30 alle ore 12,30 e dalle ore 14,30 alle ore 17,00 - martedì e venerdì dalle ore 9,30 alle ore 13,00, prendendo contatti con:

- Arch. Mario MARIANI (tel. 0321-3702721);
- Geom. Claudia GAIARDELLI (tel. 0321-3702729);

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso, valgono le norme del Regolamento Generale per l'Amministrazione del Patrimonio e la Contabilità Generale dello Stato, di cui al già citato R.D. 23 maggio 1924, n. 827 e s.m.i., nonché le disposizioni contenute nel vigente Regolamento comunale di alienazione, approvato con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 171 del 20/9/1998 e s.m.i. ed ogni altra norma vigente in materia.

Costituiscono parte integrante del presente avviso:

- il disciplinare di gara,

- i modelli di domanda e di dichiarazione.

Tutta la documentazione è disponibile sul sito Internet istituzionale del Comune di Novara www.comune.novara.it, alla sezione "Bandi di gara".

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
DIRIGENTE del SERVIZIO GOVERNO del TERRITORIO e COMMERCIO
Arch. Maurizio FODDA



Il presente bando è stato approvato con Determina a contrarre del Servizio Governo del Territorio e Commercio n. 56 del 3.12.2014