



Provincia  
di Biella

# PROVINCIA DI BIELLA

## OFFERTA DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

La Provincia di Biella, con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 7 del 27/3/2020 ha approvato l'elenco dei propri beni immobili, ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, finalizzato al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, ai sensi del D.L. 25-6-2008 n. 112 Art. 58, convertito nella Legge 6 agosto 2008 n. 133.

E' stata effettuata la pubblicazione all'Albo Pretorio dell'avviso di avvenuta approvazione della suddetta Deliberazione del Consiglio Provinciale di Biella n. 7 del 27/3/2020, e dell'allegato elenco degli immobili, ai sensi del predetto articolo 58, commi 1, 3 e 5.

Nell'elenco dei beni allegato alla predetta deliberazione consiliare n. 7 del 27/3/2020, è ricompreso lo stabile di proprietà provinciale denominato "Caffetteria provinciale" attualmente adibita a locale bar "Three Trees".

E' attualmente in corso la variazione catastale, a cura della Provincia, nell'ambito della quale il complesso immobiliare oggetto di vendita, verrà identificato al catasto terreni al NCT del comune censuario di Biella, foglio 52 mappale 801, ente urbano, ed identificato al NCEU del Comune censuario di Biella al foglio 52, mappale 801 subalterno 2 (fabbricato caffetteria), subalterno 3 (area pertinenziale esterna fronte giardini), e subalterno 4 (area pertinenziale restrostante interno cortile), vedasi mappa catastale NCEU allegata.

L'intero complesso immobiliare suddetto è pervenuto in capo alla Provincia di Biella in forza del rogito del Notaio dottor Giovanni Fulcheris repertorio numero 56670 fascicolo numero 18731 dell' 11 luglio 2001, da parte del cedente ex proprietario Comune di Biella.

La porzione oggetto di vendita è identificata nella perizia descrittiva estimatoria, approvata con determinazione dirigenziale 1564 del 11/10/2023 (vedasi perizia allegata).

La Provincia, parte venditrice, attesta che non sussistono ipoteche o diritti a favore di terzi sugli immobili oggetto della vendita. La proprietà da vendersi, come sopra identificata, costituirà dunque una unità immobiliare autonoma, in relazione alla quale, data la contiguità con la restante porzione del palazzo provinciale, dovranno essere previsti, e disciplinati nel rogito notarile, i seguenti obblighi e diritti reciproci.

La Provincia, che resterà proprietaria della restante parte del complesso, concederà una servitù di passaggio pedonale a favore degli immobili compravenduti come identificata nella planimetria catastale allegata alla perizia allegata al presente avviso

Detta servitù verrà costituita formalmente nell'ambito del rogito notarile. Per quanto riguarda le utenze civili, si riporta quanto segue. L'unità oggetto di vendita è già attualmente dotata di una propria utenza elettrica, il cui contatore è posizionato in altra parte del palazzo provinciale. Sarà dunque a carico dell' acquirente lo spostamento di detto contatore all'interno dell'immobile acquistato. La unità stessa inoltre è già attualmente dotata di riscaldamento proprio ed autonomo. Inoltre essa è servita da utenza idrica, comune e indivisa con la restante parte del palazzo provinciale. Sarà dunque onere dell'acquirente provvedere alla creazione di una propria utenza idrica separata.

L'immobile posto in vendita, in qualità di parte del complesso ex Ospizio di Carità Maschile, risulta sottoposto a tutela da parte del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali in forza del provvedimento RR 6369 del 25/10/1972 ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. Pertanto, la Provincia ha provveduto a richiedere, come previsto ex lege, l'autorizzazione all'alienazione della porzione immobiliare in argomento al competente suddetto Ministero.

Il suddetto Ministero, con nota protocollo numero 18507 CL 340708 del 3 novembre 2015, assunta agli atti della Provincia di Biella al protocollo numero 22022 del 10 novembre 2015, ha concesso l'autorizzazione alla vendita, subordinandola comunque alle seguenti condizioni:

- 1) Che qualunque intervento sul bene che comporti modifiche su volumetrie, elementi strutturali, aspetti compositivi, o che consista semplicemente in manutenzione, dovrà garantire la conservazione dei valori storici, architettonici ed artistici dello stesso ed essere preventivamente autorizzato dalla suddetta Sovrintendenza del Ministero dei Beni Culturali.
- 2) Qualsiasi modificazione d'uso del bene anche se non comporta opere edilizie, dovrà essere comunicata e preventivamente autorizzata dalla Soprintendenza stessa.

Dette clausole saranno dunque recepite integralmente nel rogito notarile di vendita.

**Il valore dell'unità immobiliare posto a base d'asta ammonta dunque a euro 191.956,67 (euro centonovantunmilanovecentocinquantasei e sessantasette centesimi), come quantificato nella perizia di cui sopra.**

#### ELEMENTI DI FATTO E DIRITTO PERTINENTI ALLA VENDITA

In relazione alla concessione del diritto di prelazione all'acquisto, si precisa quanto segue: in base al vigente Regolamento Provinciale, art. 7, comma 1, "I beni sottoposti ad alienazione sono offerti in vendita, con prelazione su altri acquirenti a coloro che, alla data di comunicazione dell'offerta di vendita, si trovino nella detenzione degli immobili stessi in quanto conduttori, affittuari o concessionari, in base a contratto di locazione, affitto o decreto concessivo in corso, salvo che sussistano diverse ragioni di prelazione previste dalla legge o da regolamenti e sempre che non vi siano, nei confronti di costoro, controversie in atto di qualsiasi natura, inclusi procedimenti arbitrari".

A tale fine si attesta che in virtù del contratto rep n. 2245 in data 22/7/2011 l'unità immobiliare oggetto della presente vendita è stata data in concessione alla ditta G.A. snc con sede legale in Occhieppo Superiore, piazza Maffeo 12, partita iva e codice fiscale 002205140029, fino al 22 luglio 2020. Successivamente, essendo nel frattempo iniziata l'emergenza COVID a marzo 2020, con frequente ed altalenanti ordinanze di chiusura delle attività di ristorazione vista la effettiva impossibilità di mettere sul mercato lo stabile commerciale, con nota della Provincia protocollo 12826 del 23/7/2020, veniva autorizzata la suddetta Ditta .A.C. snc Bar Three Trees a rimanere presso lo stabile in via del tutto provvisoria, in assenza di contratto di concessione, e continuando ovviamente a corrispondere il canone alla Provincia. Allo stato attuale dunque perdura una locazione de facto, essendo la suddetta ditta e continuando essa a corrispondere alla Provincia il canone di concessione. Pertanto alla suddetta ditta GA snc verrà riconosciuto ai sensi dell'articolo 7 del regolamento provinciale per le alienazioni dei beni del patrimonio Provinciale, diritto di prelazione all'acquisto dell'immobile, sussistendo una locazione de facto.

\*\*\*\*\*

Metodo di gara: offerta di vendita ai sensi del vigente "Regolamento per l'alienazione dei beni del patrimonio provinciale" della Provincia di Biella.

L'offerta, in busta chiusa e sigillata, andrà indirizzata a: "PROVINCIA DI BIELLA, Stazione Unica Appaltante e Affari Legali, via Quintino Sella 12, 13900 Biella".

Sull'esterno della busta dovrà essere chiaramente specificata la seguente dicitura:

"Contiene offerta di acquisto della Caffetteria Provinciale, con scadenza 6 Dicembre 2023".

E' ammessa la consegna tramite Corriere o tramite Servizio Postale; in tal caso il plico, per essere ammesso alla gara, dovrà pervenire materialmente all'Ufficio Protocollo della Provincia entro le ore 13.30 del giorno 6 Dicembre 2023. La Provincia non si assume alcuna responsabilità nel caso di ritardo attribuibile al Corriere o al Servizio Postale.

## **La busta di cui sopra dovrà contenere le due seguenti distinte buste:**

### **BUSTA A), contenente:**

A.1) DICHIARAZIONE, con indicazione dei dati di nascita, di residenza e codice fiscale di coloro che hanno presentato l'offerta con la quale si attesti: ·

· di accettare integralmente tutte le norme riportate nella presente offerta,

· di aver visionato l'immobile per il quale si presenta offerta;

il possesso dei requisiti per la stipula di contratti con la Pubblica Amministrazione,

Per tale dichiarazione deve essere utilizzato il modulo allegato A), disponibile sul sito Internet della Provincia di Biella: <http://www.provincia.biella.it/notizie/alienazione-beni-provinciali>

Tale dichiarazione dovrà essere sottoscritta dall'offerente, se persona fisica, o dal legale rappresentante in caso di persona giuridica.

Non è necessario autenticare la/e firma/e dei sottoscrittori ma è indispensabile, a pena di esclusione, allegare copia di un documento di identità degli stessi.

A.2) CAUZIONE provvisoria di importo pari al 5% del prezzo di riferimento, per una somma pari ad euro 9.597,83 (euro novemilacinquecentonovantasette e ottantatre centesimi). La cauzione dovrà essere prestata mediante fidejussione bancaria o assicurativa a favore della Provincia di Biella.

Le fidejussioni, dovranno prevedere quanto segue:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la loro operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante;
- validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile.

### **BUSTA B), contenente:**

PROPOSTA D'ACQUISTO ECONOMICA IN BOLLO (da € 16,00), redatta in lingua italiana.

Per tale proposta deve essere utilizzato il modulo allegato B), disponibile sul sito Internet della Provincia di Biella: <http://www.provincia.biella.it/notizie/alienazione-beni-provinciali>

In tale proposta l'offerente dovrà indicare la percentuale di rialzo, o di offerta alla pari, sul prezzo di riferimento, da presentarsi, a pena di esclusione, in cifre e in lettere. La percentuale dovrà essere espressa da numeri interi, senza decimali. Nel caso in cui la percentuale fosse espressa da parte intera e parte decimale, verrà considerata solo la parte intera.

Tale offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente, se persona fisica, o dal legale rappresentante in caso di persona giuridica.

Non saranno ammesse offerte in ribasso, nonché offerte redatte su moduli con indicazioni difformi o aggiuntive rispetto a quelle riportate nel modulo di cui sopra.

Nel caso di differenze tra percentuale di rialzo o di offerta alla pari espressa in cifre e quella espressa in lettere, varrà l'importo più vantaggioso per l'Amministrazione, ai sensi dell'art. 72, comma 2, R.D. n. 827/24.

Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso pervenga una sola offerta, se ritenuta valida ed idonea.

L'aggiudicazione avverrà secondo il criterio della migliore offerta pervenuta. In caso di parità verrà richiesto a mezzo lettera raccomandata A/R, o mezzo equipollente, a chi ha formulato le offerte uguali, di migliorare la propria offerta entro un termine perentorio di 10 giorni naturali e consecutivi. Ove nessuno trasmetta offerta migliorativa, si procederà in successiva seduta pubblica, che verrà comunicata agli interessati con un preavviso di 3 giorni lavorativi, al sorteggio.

L'apertura delle buste avverrà in seduta pubblica alle ore 9.00 del giorno 12 Dicembre 2023 presso la sede della Provincia, Stazione Unica Appaltante e Affari Legali, in via Quintino Sella 12, Biella.

In seguito alla avvenuta aggiudicazione, si procederà altresì in base all'art. 7, 4° comma del Regolamento provinciale, alla comunicazione ai beneficiari di prelazione.

Il pagamento del prezzo di vendita a favore della Provincia dovrà avvenire entro la data di stipula della compravendita, mediante bonifico bancario, con data valuta il giorno della stipula del contratto, ed esibizione davanti al notaio della copia del bonifico con indicato il codice bancario CRO oppure tramite assegno circolare non trasferibile intestato alla Provincia di Biella.

Il rogito, con spese a totale carico dell'acquirente, dovrà essere effettuato entro 90 giorni naturali e consecutivi dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione definitiva, fatti salvi eventuali ritardi non imputabili all'offerente. Detta stipula avverrà presso gli uffici della Provincia di Biella, via Quintino Sella n. 12, 13900, Biella.

Se il rogito non dovesse essere stipulato entro i termini prima indicati per colpa imputabile all'aggiudicatario, la Provincia potrà escutere la cauzione provvisoria e avrà facoltà di aggiudicare l'immobile alla offerta immediatamente successiva in termini di convenienza.

Cause di esclusione dalla partecipazione alla proposta di vendita, oltre a quelle già riportate esplicitamente nella presente offerta:

- omissione di anche uno solo dei documenti richiesti o assenza anche di una sola delle dichiarazioni ivi previste;
- mancata sottoscrizione in originale dei documenti stessi;
- assenza di copia del/i documento/i di identità ove richiesto/i;
- presentazione di documentazione con indicazioni difformi rispetto a quanto indicato nella presente offerta.

E' fatta salva comunque la procedura di soccorso istruttorio in attuazione della Legge n. 241/1990 art 6.

La Provincia si riserva la facoltà di non procedere a nessuna aggiudicazione. In tal caso gli offerenti non potranno vantare alcun diritto per danni emergenti o lucro cessante.

Il Responsabile Unico Del Procedimento risulta essere il Dirigente Dell'Area Tecnica, Arch. Graziano Patergnani.

Si informa che è possibile contattare telefonicamente i competenti uffici provinciali in orario d'ufficio (dal lunedì al venerdì dalle 8,45 alle 12,45 e nei pomeriggi di martedì e giovedì dalle 15,00 alle 17,00) al fine di assumere informazioni ai fini della partecipazione alla presente procedura.

Il sopralluogo dovrà essere concordato con il personale del Servizio Edilizia Scolastica e Gestione del Patrimonio e Impianti Tecnologici (015/8480758) email: [servizio.edifici@provincia.biella.it](mailto:servizio.edifici@provincia.biella.it)

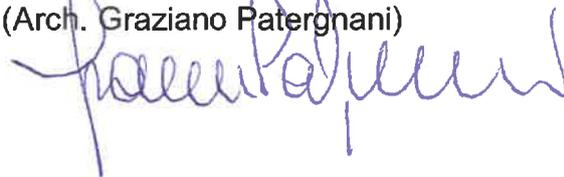
Le informazioni di carattere amministrativo potranno essere assunte presso il Servizio Contratti, Affari Legali e Partecipate, tel 0158480870 email: [contratti@provincia.biella.it](mailto:contratti@provincia.biella.it) presso cui saranno altresì disponibili i moduli allegati A e B, oppure al numero 015/8480763.

Non si effettua servizio telefax.

La presente offerta compresi gli allegati sono consultabili sul sito Internet della Provincia di Biella: <http://www.provincia.biella.it/notizie/alienazione-beni-provinciali>

Biella lì, 26 Ottobre 2023

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO  
IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA  
(Arch. Graziano Patergnani)



Allegati alla presente offerta:

1. Mappa catastale NCEU in corso di variazione.
2. Perizia descrittiva estimatoria, approvata con determinazione dirigenziale 1564 del 11/10/2023.

