



Città di Castel Maggiore

Bologna

Settore affari generali e servizi istituzionali

Servizio segreteria generale e presidenza del consiglio

Tel.051/63.86.740/783/861 Fax 051/63.86.802

segreteria.generale@comune.castel-maggiore.bo.it PEC comune.castelmaggiore@cert.provincia.bo.it

AVVISO DI ASTA PUBBLICA

PER LA VENDITA IN UNICO LOTTO DI UN FABBRICATO AD USO TERZIARIO (CON POSSIBILITÀ DI CAMBIO D'USO) E DI TERRENI EDIFICABILI

L'asta ha per oggetto la vendita **di un edificio** (Ex Sede Municipale di P.zza Amendola) **e di due terreni edificabili** di proprietà del Comune di Castel Maggiore con le modalità contenute nell'art. 50 e ss. del "Regolamento dei contratti, lavori - servizi - forniture, alienazione beni immobili, conferimento incarichi", approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 14 marzo 2012.

L'asta sarà aggiudicata per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base ai sensi dell'art. 73 lett. c del R.D. 23 maggio 1924 n. 827.

Il prezzo a base d'asta è fissato **in euro 1.863.000,00**

IL RESPONSABILE DEL SETTORE AFFARI GENERALI E SERVIZI ISTITUZIONALI

In esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. 66 del 21 luglio 2017 e in esecuzione della determina a n. /GEN del agosto 2017.

RENDE NOTO CHE

il giorno **2 ottobre 2017, alle ore 10:00** presso la sede Comune di Castel Maggiore – via Matteotti 10 Castel Maggiore, la commissione di gara, all'uopo nominata, aprirà la gara mediante offerte segrete per l'aggiudicazione dei sottodescritti immobili, costituenti **un unico lotto:**

	DATI IDENTIFICATIVI	DESCRIZIONE	VALORIZZAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA
a	Castel Maggiore Piazza Amendola 1 Fg. 10 M 1586 (con esclusione dell'area destinata a piazza) Fg. 10 Mappale 1573 parte, di mq. 290 circa	Fabbricato su cinque piani più seminterrato che per alcuni anni ha ospitato parte degli uffici comunali.	Il RUE classifica l'area come "Ambiti consolidati di centralità urbana AUC-D". L'immobile è già trasformabile in base al RUE vigente in unità immobiliari di tipo residenziale, uffici privati e commercio. Il Comune provvederà a ricavare in un'area limitrofa di mq. 290 ca, a propria cura e spese i parcheggi di pertinenza Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 20.12.2016 è stata adottata variante al RUE per permettere la realizzazione dei parcheggi di pertinenza in area ora destinata a verde pubblico
b	Castel Maggiore Via Bondanello Fg. 10 M. 1046	L'area si presenta come lotto in edificato inserito in un Ambito consolidato a carattere residenziale Il lotto, da visura catastale, ha una dimensione di circa 975 mq.	Il RUE classifica l'area come AUC-A "Ambiti urbani consolidati di maggiore qualità insediativa" Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 20.12.2016 è stata adottata variante al RUE assegnando all'area una capacità edificatoria pari a mq 487,50 di S.U.
c	Castel Maggiore Via A. Manzoni / I. Bandiera Fg. 23 M. 1051 - 1055	L'area si presenta come lotto in edificato inserito in un "Ambito consolidato con parziali limiti di funzionalità urbanistica (AUC-C)", a carattere residenziale Il lotto, da visura catastale, ha una dimensione di circa 743 mq.	Il RUE classifica l'area come AUCC "Ambiti urbani consolidati con parziali limiti di funzionalità" con capacità edificatoria pari a mq. 371,50

VALORE DEI BENI

Il prezzo a base d'asta è determinato ai sensi dell'art. 55 del "Regolamento comunale dei contratti", approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 14 marzo 2012 con deliberazione n. 3.

Il valore dei beni stimato dall'Agenzia delle Entrate viene ridotto del 10% come stabilito dalla richiamata delibera della Giunta comunale 66/2017.

Al valore così ottenuto sono aggiunti i costi tecnici per la stima e la pubblicità

IMMOBILE	VALORE DI STIMA	PREZZO DI VENDITA
BENE A	€ 1.580.000,00	€ 1.422.000,00
BENE B	€ 280.000,00	€ 252.000,00
BENE C	€ 2 00.000,00	€ 180.000,00
TOTALE	€ 2.060.000,00	€ 1.854.000,00
SPESE		€ 9.000,00
PREZZO A BASE D'ASTA		€ 1.863.000

TOTALE BASE D'ASTA – UNICO LOTTO – Euro 1.863,000

CONDIZIONI GENERALI

L'asta è effettuata in un unico lotto. Non verranno ammesse offerte parziali.

Le modalità di svolgimento e di partecipazione all'asta sono regolamentate dal presente avviso d'asta, nonché dai relativi allegati, che i partecipanti sono tenuti a conoscere preventivamente alla presentazione dell'offerta. Ulteriori e più specifiche informazioni sugli immobili posti in vendita, rispetto a quanto indicato nella allegata Scheda "Descrizione dettagliata dei singoli immobili costituenti un unico lotto" ivi compresi i sopralluoghi, potranno essere richiesti al referente indicato.

Il presente avviso non vincola il Comune di Castel Maggiore alla vendita dei beni.

1. L'asta sarà tenuta mediante la presentazione di offerte segrete, pari o in aumento rispetto al prezzo posto a base d'asta fissato in euro 1.863.000 (un milioneottocentosessantatremila).
2. Le offerte dovranno essere redatte conformemente al modello "Allegato 1" al presente avviso d'asta, disponibile presso il comune di Castel Maggiore – Servizio segreteria generale e presidenza del consiglio e-mail: segreteria.generale@comune.castel-maggiore.bo.it
3. Saranno esclusi dalla gara i concorrenti che non avranno rispettato tutte le prescrizioni contenute nel presente avviso.
4. Sono ammessi a partecipare all'asta tutti coloro (persone fisiche e giuridiche) che dimostreranno la propria capacità di impegnarsi per contratto.
5. L'asta sarà dichiarata deserta se non sarà presentata almeno un'offerta valida.
6. L'alienazione è soggetta ad imposta di registro ai sensi del DPR 633/1972 e come tale esente I.V.A.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati dovranno far pervenire, a pena di esclusione, l'offerta economica di cui al punto 2 delle condizioni generali, unitamente

alla documentazione di seguito riportata, al comune di Castel Maggiore, via Matteotti 10 – Castel Maggiore, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno venerdì 29 settembre 2017**. Tali offerte potranno anche essere consegnate a mano presso l'URP del Comune di Castel Maggiore nei seguenti orari di apertura:
Lunedì – mercoledì – giovedì – venerdì dalle 08.30 alle 13.00
Martedì dalle 13.00 alle 19.00
Sabato dalle 8.30 alle 12.15

Prova del deposito sarà fornita mediante il rilascio di apposita ricevuta, ovvero recapitata a mezzo di raccomandata A/R. In ogni caso farà fede il timbro della data di ricevuta e l'orario posto dall'Ufficio ricevente. Non avrà alcun rilievo la data di spedizione della raccomandata.

L'Amministrazione è esente da responsabilità per il mancato o ritardato recapito o consegna del plico, qualunque sia la causa che lo abbia determinato.

Non sono ammesse offerte per telegramma, o mediante posta elettronica.

I partecipanti dovranno produrre, a pena di esclusione, la documentazione di seguito riportata:

- 1) offerta d'asta (allegato 1);
- 2) idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione (allegato 2), accompagnata da copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche, attestante:
 - a) di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a proprio carico non sono in corso procedure che denotano lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 186-bis del R.D. n. 267/1942, modificato dall'art. 33, comma 1, lett. h), d.l. 83/2012;
 - b) che la Ditta Individuale/Società/Ente/Associazione/Fondazione non si trovi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 186-bis del R.D. n. 267/1942, modificato dall'art. 33, comma 1, lett. h), d.l. 83/2012, o sottoposta a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività, e non è destinataria/o di provvedimenti giudiziari che applicano le sanzioni amministrative di cui al D. Lgs. 231/2001;
 - c) che non sono avviati nei propri confronti procedimenti per la dichiarazione di una delle situazioni di cui ai precedenti punti a) e b);
 - d) che non risultano a proprio carico l'applicazione della pena accessoria della incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione o la sanzione del divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
 - e) che non sono state commesse violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella di altro Stato;
 - f) di non aver riportato condanne penali e di non essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di sicurezza e di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa;
 - g) di non essere a conoscenza di essere sottoposto a procedimenti penali;

- h) che nei propri confronti non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D. Lgs. del 06.09.2011 n. 159 (ove l'offerente sia una società l'autocertificazione dovrà essere prodotta dal rappresentante legale e da tutti gli amministratori);
- i) di aver visionato tutti i documenti inerenti il presente avviso d'asta, di accettarli e di ritenerli interamente definiti e che gli stessi non richiedono interpretazioni e/o spiegazioni tali da interferire sulla presentazione dell'offerta;
- j) di essere consapevole che, qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese, il contratto non potrà essere stipulato ovvero, se già rogato, lo stesso potrà essere risolto di diritto dall'Agenzia del demanio ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.;
- k) l'elezione del proprio domicilio per ogni eventuale comunicazione da effettuarsi anche ai sensi della L. 241/90 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

Saranno ammesse le offerte per procura speciale originale con firma autenticata o per persona da nominare. Nel primo caso l'offerta e l'aggiudicazione s'intendono fatte a nome e per conto del mandante. L'offerente per persona da nominare dovrà avere i requisiti necessari per essere ammesso all'incanto ed effettuare i depositi a lui intestati. Nel caso l'aggiudicazione intervenga a favore di chi ha presentato un'offerta per persona da nominare, l'offerente può dichiarare la persona all'atto dell'aggiudicazione ovvero entro il termine di tre giorni a decorrere da quello dell'aggiudicazione stessa, rimanendo sempre garante e obbligato in solido della medesima. Qualora il terzo giorno cada di sabato, domenica, di altro giorno festivo ovvero di un giorno in cui l'ufficio risulti pubblicamente chiuso, il termine si intenderà prorogato al giorno lavorativo immediatamente successivo. Se la persona nominata è presente all'atto dell'aggiudicazione può accettare contestualmente firmando il verbale d'asta. Se la persona nominata non è presente, deve presentarsi presso il Comune di Castel Maggiore, entro tre giorni dalla data di aggiudicazione per accettare e firmare la dichiarazione ovvero potrà presentare detta dichiarazione, sempre entro tre giorni dalla data del verbale di aggiudicazione, mediante scrittura privata con firme autenticate da notaio. La persona nominata dovrà produrre idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione di cui al punto 2) (allegato 2).

Qualora l'aggiudicatario non faccia la dichiarazione nel termine e nei modi prescritti o dichiari persone incapaci di contrarre o non legittimamente autorizzate o le persone dichiarate non accettino l'aggiudicazione, l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti di legge, come vero ed unico aggiudicatario.

- 3) Ciascun concorrente, per essere ammesso all'asta, dovrà presentare la documentazione in originale attestante l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, pari al 10% del prezzo a base d'asta. Questa potrà essere costituita in uno dei seguenti modi:
- deposito in contanti, presso la Tesoreria comunale Banca Carige Spa Agenzia di Castel Maggiore;
 - fidejussione bancaria "a prima richiesta" e recante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., rilasciata da aziende di credito a ciò abilitate, con validità di almeno 120 giorni dalla data dell'asta;
 - polizza assicurativa, "a prima richiesta" e recante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge n. 348 del 10 giugno 1982 di cui all'elenco pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 30 del 6 febbraio

2003 compilato dall'ISVAP (allegato 3), con validità di almeno 120 giorni dalla data dell'asta.

Il plico contenente l'offerta, chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura e fatto pervenire con le modalità e secondo i termini sopra specificati dovrà, a pena di nullità, recare sull'esterno, oltre alle generalità e l'indirizzo del mittente, la dicitura "Asta pubblica vendita immobili" ed essere indirizzato al Comune di Castel Maggiore. Tale plico dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione, due buste chiuse recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente, A "DOCUMENTI", B "OFFERTA" quest'ultima chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura. In particolare, nella busta A "DOCUMENTI" andrà inserita, a pena di esclusione, la documentazione di cui al punto 2) e al punto 3), nella busta B "OFFERTA" dovrà essere inserito il modello di offerta "Allegato 1", sottoscritto dalla persona legittimata a compiere tale atto. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA

1. Il Presidente della Commissione d'asta, il **giorno 2 ottobre 2017, alle ore 10:00** apre i plichi ed esamina la documentazione allegata agli stessi, e legge ad alta ed intelligibile voce le offerte. L'aggiudicazione ha luogo in favore di colui che avrà presentato la maggiore offerta e avrà luogo anche quando vi fosse una sola offerta valida. Il prezzo offerto dovrà essere pari o superiore rispetto a quello indicato a base d'asta; non saranno accettate offerte inferiori allo stesso né offerte parziali. Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri. L'offerta dovrà essere espressa in cifre e/o in lettere; in caso di discordanza prevarrà l'importo più vantaggioso per lo Stato.

2. Quando due o più concorrenti avanzino la stessa offerta ed essa sia accettabile, si procede nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli con il metodo delle offerte segrete. Questi ultimi formuleranno una nuova offerta, in aumento rispetto alla precedente, su un foglio in carta semplice datato e sottoscritto, da inserirsi all'interno di una busta chiusa sulla quale dovrà essere scritto "Asta pubblica vendita immobili – Offerta ulteriore". Consegnate le buste al Presidente della Commissione d'asta, quest'ultimo procederà all'apertura delle medesime, dichiarando aggiudicatario colui che risulterà il miglior offerente. Ove i concorrenti che hanno prodotto la stessa offerta, o uno di essi, non fossero presenti, o nessuno dei due accetti di migliorare l'offerta, ovvero la nuova offerta risulti nuovamente di pari importo, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio nella medesima seduta.

3. Il verbale di aggiudicazione non avrà gli effetti del contratto di compravendita, si dovrà, pertanto, procedere alla sottoscrizione dell'atto di compravendita secondo le seguenti modalità:

- Entro 60 giorni dalla data di espletamento della gara, e comunque solo dopo l'avvenuta approvazione della Variante al Rue adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 20/12/2016, si procederà alla stipula del preliminare di vendita, che avverrà presso un notaio prescelto dallo stesso contraente e comunicato al Comune di Castel Maggiore precedentemente alla sottoscrizione dell'atto. Alla firma del preliminare il contraente dovrà versare una quota corrispondente al 10% del prezzo offerto e presentare una fidejussione bancaria o assicurativa a garanzia della quota restante. La fidejussione bancaria o assicurativa dovrà essere "a prima richiesta" e recante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui

all'art. 1944 c.c., rilasciata da aziende di credito a ciò abilitate, imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge n. 348 del 10 giugno 1982 di cui all'elenco pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 30 del 6 febbraio 2003 compilato dall'ISVAP con validità fino al pagamento dell'intero prezzo di vendita.

Con la stipula del preliminare il contraente sarà immesso nel pieno possesso degli immobili con la possibilità di effettuare trasformazioni edilizie degli stessi.

- Entro un anno dal preliminare si procederà alla stipulazione del contratto di compravendita degli immobili previa richiesta del Comune a presentarsi a rogito effettuata con 30 giorni di preavviso. Essendo la vendita finalizzata a finanziare la realizzazione di opere il Comune si riserva la facoltà di posticipare la data del rogito in funzione del fabbisogno di cassa, al massimo fino al 1.1.2019.

Alla stipulazione del rogito il contraente provvedere al pagamento del saldo del prezzo.

4. Sono poste a carico dell'acquirente tutte le spese contrattuali e di procedura. Spetta all'acquirente la scelta del notaio dove effettuare gli atti. Il nominativo del notaio dovrà essere comunicato al Comune entro 15 giorni dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione.

5. Tutti gli immobili sopra descritti vengono alienati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui si trovano compresi eventuali oneri attivi e passivi, servitù continue e discontinue, apparenti e non apparenti. Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita, o nella determinazione del prezzo d'asta, nella indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenze, e per qualunque differenza. Il Comune non assume altra obbligazione o garanzia, se non per il fatto di sofferta evizione; nel qual caso il compenso spettante al compratore sarà limitato al puro rimborso del prezzo corrisposto e delle spese di cui al punto 6. Ove la evizione fosse parziale, il compratore non avrà diritto che al rimborso della quota di prezzo e di spese corrispondente alla parte evitta, escluso qualsiasi altro maggiore od accessorio compenso.

6. Il compratore s'intenderà obbligato per tutti gli effetti di ragione con la stipula dell'atto di vendita, ma gli obblighi dell'Amministrazione sono subordinati all'approvazione del contratto da parte dell'autorità competente.

7. In caso di rinuncia o qualora l'aggiudicatario definitivo, in assenza di giustificato motivo, non dovesse presentarsi per la sottoscrizione del contratto preliminare entro il termine comunicato, decadrà da ogni suo diritto e subirà l'incameramento della cauzione ovvero l'escussione della polizza bancaria o assicurativa prestata. In tale evenienza, il Comune di Castel Maggiore si riserva la possibilità di valutare l'aggiudicazione del bene in favore del secondo miglior offerente o di attivare una nuova procedura.

8. Ai concorrenti che non si siano resi aggiudicatari ed a coloro che non siano stati ammessi all'asta, saranno rilasciate le liberatorie per lo svincolo delle cauzioni costituite a garanzia dell'offerta.

AVVERTENZE

E' individuato quale responsabile del procedimento il dott. Roberto Zanella

Il trattamento dei dati pervenuti avverrà in conformità alle disposizioni del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196. Ai sensi dell'art. 11 del Decreto Legislativo, si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza. Titolare del trattamento è l'Agenzia del demanio, nei cui confronti il soggetto interessato potrà far valere i diritti previsti dall'art. 7 del citato Decreto Legislativo.

Il presente bando e l'intera procedura sono regolati dalla legge italiana e per ogni eventuale controversia ad essi attinente sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Bologna.

Si procederà a termini degli artt. 353 e 354 del vigente Codice Penale contro chiunque, con violenza o minaccia o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la gara, ovvero ne allontanasse gli offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o per altra utilità a lui o ad altri data o promessa.

Castel Maggiore, 8 agosto 2017

Il Responsabile del Settore
Dott. Roberto Zanella