



**AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA COSTITUZIONE DI DIRITTO DI USUFRUTTO
VENTINOVENNALE DI UN IMMOBILE COMUNALE
SITO IN VIA MAZZACURATI 1/3 A REGGIO EMILIA**

(in pubblicazione all'Albo pretorio dal 27/01/2023 al 27/02/2023)

Il Dirigente del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio, in esecuzione del proprio Provvedimento Dirigenziale R.U.A.D. n. 127 del 26/01/2023

Visti

- gli artt. 107 e 192 del "Testo unico degli Enti Locali" D.Lgs. n. 267/2000;
- l'art. 59 dello Statuto Comunale;
- l'art. 14 del vigente Regolamento di Organizzazione del Comune;
- il R.D. n. 827 del 23.5.1924 art. 73
- il Regolamento comunale per la disciplina dei contratti – Parte seconda – Concessioni, locazioni e compravendite immobiliari approvato con deliberazione consiliare n. 110 del 29/10/2018;

RENDE NOTO

che il giorno **1 marzo 2023** alle ore **12:00** nella sede del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio – via San Pietro Martire 3 Reggio Emilia, avrà luogo un pubblico incanto per la concessione del diritto d'usufrutto, ai sensi degli artt. 978 e segg. c.c., di un immobile comunale ad uso "impianto sportivo" di proprietà del Comune di Reggio Emilia sito in Via Mazzacurati n. 1/3 a Reggio Emilia.

La gara avrà luogo secondo il metodo di cui all'art. 73, lett. C) del R.D. 23/5/1924 n. 827 per mezzo di offerte segrete, da confrontarsi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta. Sono inoltre applicabili le vigenti disposizioni del "Regolamento comunale per la disciplina dei contratti" – Parte seconda – Concessioni, locazioni e compravendite immobiliari approvato con deliberazione consiliare n. 110 del 29/10/2018

ART. 1 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DESTINAZIONE D'USO

Individuazione e descrizione

Al Catasto Fabbricati del Comune di R.E. l'immobile figura attualmente classificato al Foglio 216 – Mappale 490 – Subalterno 3.

La più vasta zona della quale fa parte il mappale oggetto della relazione di stima è a vocazione produttiva e terziaria nella zona sud-est rispetto al centro della città.



**Area Sviluppo Territoriale
SERVIZIO AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E GESTIONE DEL PATRIMONIO**

Via San Pietro Martire, 3 - 42121 Reggio Emilia - RE

Gli edifici e l'area oggetto della relazione confinano a Nord con la Via Cristoforo Monari, a Est con la Via Marino Mazzacurati (sulla quale è posto l'accesso principale), a Sud con un parcheggio pubblico ed un passaggio pedonale ad uso pubblico di proprietà comunale di cui al Mappale 901, a Ovest con una attività produttiva.

Gli edifici presenti sono stati edificati a far corso dall'anno 1994 in forza delle Convenzioni urbanistiche di seguito riportate:

-Convenzione del Febbraio 1993 (Rogito Grasselli 23021993/27460)

-Convenzione del Febbraio 1994 (Rogito Grasselli 16021994/33237)

-Convenzione del Marzo 2018 che autorizza la realizzazione di ulteriori impianti sportivi (Rogito Grasselli 14032018/91630)

Con tali convenzioni veniva concesso in diritto di superficie ventinovenneale il lotto in parola allora avente destinazione urbanistica "verde pubblico" al fine di realizzare edifici aventi destinazione d'uso ad impianto sportivi, come è avvenuto nel corso degli anni.

Attualmente gli immobili sono in concessione con scadenza 30/06/2023 e occupati da soggetto che svolge attività di palestra.

All'interno del lotto, nella zona sud, si trova un edificio principale di forma regolare, realizzato con struttura in c.a. e tamponamento misto in pannelli e laterizio avente dimensioni massime di mt 55,30 x 24,50 circa; i serramenti esterni anche di ampie dimensioni hanno telaio metallico e vetro-camera. Il tutto in stato manutentivo sufficiente.

Tale edificio è stato realizzato funzionalmente per l'uso palestra, ed in particolare:

al piano terra di circa mq 1.200

- reception- ufficio (con accesso dalla Via Mazzacurati)
- zona ristoro bar
- zona attrezzi ginnici
- spogliatoi uomo/donna e servizi igienici
- vari depositi e magazzini
- zona spa/relax
- centrale termica con accesso solo dall'esterno

al piano primo di circa mq 770

- spogliatoi uomo/donna e servizi igienici
- sala estetica
- sala corsi
- depositi

al piano secondo di circa mq 1.200

- sale per varie attività ginniche

al piano secondo (soppalco) di circa mq 160

- deposito

Tutti locali elencati, ed in particolare gli spogliatoi servizi, hanno finiture discrete in sufficiente stato manutentivo.

Nella zona adiacente all'edificio principale verso nord è stata realizzata circa 4 anni fa una piscina -ancora in buono/discreto stato manutentivo- con servizi igienici dedicati realizzati con elementi prefabbricati di modesta qualità e in stato manutentivo sufficiente.

Sempre verso nord è presente una grande tettoia realizzata con elementi in c.a. prefabbricati aperta su tutti i lati delle dimensioni di circa mt 23 x 40 utilizzata per allenamenti all'aperto; si presenta in stato manutentivo discreto.

Sono presenti alcune aree evidenziate nella allegata planimetria, utilizzata per vari allenamenti quali volley, tennis e beach volley.

L'intera area è sistemata a verde con essenze arboree prive di particolare pregio e camminamenti laddove necessario.

L'area del mappale 490 per mq 8.182 è attualmente ricompresa nell'ambito RUE di "verde pubblico per attrezzature sportive" come pure nel PUG adottato.

Si rileva che il compendio immobiliare in questione in considerazione dell'uso per il quale è approntato attualmente non rientra negli "immobili tipici" per i quali esiste un mercato numericamente significativo ai fini di potere operare delle comparazioni economico/finanziarie.

Nel settembre 2022 è stato determinato un canone di locazione annuo da applicarsi nel periodo intercorrente tra la scadenza del diritto d'uso e il 30/06/2023 pari € 100.000/annui.

ART. 2 – IMPORTO A BASE D'ASTA

Il prezzo a base d'asta per la concessione del diritto di usufrutto è fissato in **€ 880.000** (Euro **ottocentocottantamila/00**) e, al lordo del rialzo d'asta, potrà essere corrisposto in 4 rate di pari importo con cadenza annuale, la prima delle quali prima del rogito e l'ultima delle quali prima del termine del terzo anno di concessione.

Il prezzo offerto dovrà essere pari o in aumento rispetto al prezzo base del lotto. Le offerte in aumento rispetto al prezzo base d'asta dovranno prevedere rialzi di € 100,00 (o suoi multipli); in caso contrario, l'importo offerto sarà considerato come corrispondente al multiplo di importo immediatamente inferiore.

L'aggiudicazione avverrà ad unico e definitivo incanto, in favore dell'offerta economica più alta ed anche in presenza di una sola offerta, purché la stessa non sia inferiore al prezzo base.

Solo nel caso di parità tra le migliori offerte presentate, si procederà nella stessa seduta ad una licitazione fra di essi, mediante offerte scritte da presentare in busta chiusa. Solo in caso di

assenza di entrambi i concorrenti interessati (o di rifiuto di entrambi a presentare ulteriori offerte), l'aggiudicatario provvisorio sarà individuato mediante sorteggio. I soggetti concorrenti (o coloro che ne hanno la rappresentanza e ne portino la relativa documentazione) sono, pertanto, invitati a presenziare all'apertura delle buste, nel giorno ed orario indicati nel presente bando.

Il prezzo è soggetto imposte di registro, catastale, ipocatastale e bollo nella misura prevista per legge da versarsi in unica soluzione per l'intera durata del contratto all'atto del rogito.

Tali imposte, oltre tutti gli oneri e i costi accessori sono integralmente a carico del concessionario.

La costituzione dell'usufrutto avverrà ai seguenti patti e condizioni:

- l'immobile viene concesso a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero da persone e cose, con servitù attive e passive anche se non dichiarate, sia apparenti che non apparenti, accessori e diritti di qualsiasi sorta;
- il Comune di Reggio Emilia garantisce la piena proprietà dell'immobile, la sua legittima provenienza e la libertà da privilegi, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli;
- la concessione si perfezionerà (con i conseguenti effetti attivi e passivi ed immissione nel possesso del bene) al momento della stipula del contratto, che avrà luogo entro il termine di 90 giorni dal ricevimento della comunicazione riguardante l'avvenuta aggiudicazione definitiva;
- il pagamento del prezzo può essere effettuato in un'unica soluzione (deducendo l'importo già versato a titolo di deposito cauzionale), entro e non oltre il momento di stipula del contratto, oppure in 4 (quattro) rate di pari importo con cadenza annuale di cui la prima versata entro e non oltre il momento di stipula del contratto ;
- saranno a carico dell'acquirente tutte le spese connesse e conseguenti alla stipula del contratto, che avverrà a cura del Notaio scelto dall'aggiudicatario.

Il concorrente è tenuto a costituire **garanzia provvisoria** ai fini della partecipazione alla presente gara per un importo di € **44.000,00** (*Euro quarantaquattromila/00*).

Si specifica che sarà in capo ai futuri utenti la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili in questione.

ART. 3 – DURATA DEL DIRITTO DI USUFRUTTO

La durata del contratto di concessione d'uso è da considerarsi di anni **29 (ventinove)**, a decorrere dalla stipula dell'atto di concessione e comunque dalla data di consegna dell'immobile, come da verbale di consegna sottoscritto tra le parti.

ART. 4 – REQUISITI DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Può partecipare alla presente gara qualsiasi soggetto (società, consorzio, ditta individuale, Ente già costituiti o da costituirsi) in possesso dei seguenti requisiti:



- a) iscrizione nel Registro delle imprese presso la C.C.I.A.A o all'Albo delle cooperative sociali o al Registro regionale del terzo settore o ad altro Albo/Registro;
- b) partecipazione al bando per proprio conto e non per persona da nominare;
- c) nei confronti di titolare, legale rappresentati e direttori tecnici non sussistano le condizioni per le quali è prevista l'esclusione dalla partecipazione alle gare, ai sensi dell'art. 80 co. 1 e 2 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m. e i..
- d) l'operatore economico non sia stato sottoposto a fallimento, o non si trovi in stato di liquidazione coatta o di concordato preventivo o non sia in corso nei suoi confronti un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni, fermo restando quanto previsto dall'art. 110 del D.Lgs. 50/2016 e dall'art. 186-bis del R.D. 16.3.1942 n. 267;
- e) che l'operatore economico non si trovi rispetto ad un altro partecipante alla medesima procedura di affidamento, in una situazione di controllo di cui all'art. 2359 del codice civile o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale;
- f) non aver commesso grave negligenza o atti in malafede in precedenti rapporti contrattuali di qualsiasi natura con l'Amministrazione che indice il bando e non essere in debito con la stessa;
- g) insussistenza a proprio carico di sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del D. Lgs. 8 giugno 2001, n. 231; o altra sanzione che comporti la perdita o la sospensione della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione.

ART. 5 - SOPRALLUOGO

E' data la facoltà di effettuare sopralluogo presso l'immobile oggetto del presente Avviso, per il quale si intende presentare offerta. I sopralluoghi potranno essere effettuati previo appuntamento da concordare telefonicamente al numero 0522 – 456641 rif. Geom. Luca Bertolini – o altro Funzionario Tecnico del Servizio - oppure inviando mail all'indirizzo: luca.bertolini@comune.re.it

Il personale dell'Ufficio Patrimonio verificherà l'identità delle persone presenti.

Sono legittimati ad effettuare il sopralluogo tutti i soggetti che possono formulare offerta o loro delegati. La delega, redatta secondo il modello "Allegato_D" al presente Avviso d'asta. dovrà essere corredata dei documenti di identità (in corso di validità) del delegante e del soggetto delegato e dovrà essere consegnata al rappresentante del Comune il giorno del sopralluogo.

ART. 6 – MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA E PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ogni concorrente dovrà far pervenire al Comune di Reggio Emilia, a mezzo Servizio Postale o consegnandolo a mano, un plico chiuso, adeguatamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, con l'indicazione del nominativo e dell'indirizzo della ditta mittente, **pena la mancata presa in considerazione della domanda**, indirizzato a "Comune di Reggio Emilia, Archivio Generale, Ufficio Protocollo, Via Mazzacurati, 11 – 42122 Reggio Emilia" recante la dicitura "NON APRIRE – AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA COSTITUZIONE DI DIRITTO DI

USUFRUTTO VENTINOVENNALE DI UN IMMOBILE COMUNALE SITO IN VIA MAZZACURATI 1/3 A REGGIO EMILIA”.

Ogni plico deve contenere al suo interno due buste, che devono essere chiuse, idoneamente sigillate, controfirmate sui lembi di chiusura ed avere all'esterno la dicitura “A – documentazione” e “B – offerta economica”.

- **BUSTA A – DOCUMENTAZIONE** deve contenere a pena di esclusione:
 1. **Istanza di partecipazione** (contenente anche la dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto notorio, ex artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 s.m.i.) sottoscritta con firma autografa e per esteso (nonché corredata dalla fotocopia di un valido documento di riconoscimento di colui che la sottoscrive) e preferibilmente redatta in conformità al modulo **Allegato_A** del presente bando (e sua parte integrante) ;
 2. **La ricevuta** attestante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale infruttifero (dell'importo di € **44.000** come indicato all'art. 2), con giorno di valuta di accredito non posteriore alla data di scadenza del presente bando.

La causale da specificare quando si effettua il pagamento è “deposito cauzionale per pratica immobiliare” e (nel campo note) “Procedura aperta per la concessione di usufrutto di immobile comunale sito in Via Mazzacurati, 1/3”. Il pagamento del deposito deve essere fatto secondo le modalità del nuovo sistema PAGOPA, come descritte nei seguente link:
<https://www.comune.re.it/servizi/tributi-e-pagamenti/pagopa>
In caso di malfunzionamento del sistema PAGOPA, utilizzare il link <https://www.pagopa.gov.it/it/pagopa/helpdesk/>
 3. **Copia del presente Avviso d'asta** firmato in ogni facciata per conoscenza ed accettazione preventiva, integrale e incondizionata.

- **BUSTA B – OFFERTA ECONOMICA** deve contenere a pena di esclusione la comunicazione dell'offerta economica. L'offerta economica va preferibilmente redatta in conformità al modulo **Allegato_B** del presente bando (e sua parte integrante), deve recare la marca da bollo da € **16,00** e contenere:
 1. l'indicazione dell'oggetto: “Partecipazione alla procedura aperta indetta per la concessione di usufrutto di locale comunale sito in Via Mazzacurati, 1/3” a Reggio Emilia”;
 2. l'indicazione precisa e dettagliata delle generalità anagrafiche o della ragione sociale, se si tratta di una società, del concorrente, con specificazione se agisce in nome e per conto di altri soggetti. In quest'ultimo caso dovranno essere indicati tutti i dati relativi all'individuazione del soggetto rappresentato;
 3. l'indicazione chiara e precisa, in cifre e in lettere, senza alcuna cancellatura, della somma offerta quale corrispettivo annuo per ottenere la concessione dei locali; in

- caso di discordanza tra l'importo in lettere e quello in cifre si intende valido quello più favorevole all'amministrazione;
4. la firma autografa e per esteso del concorrente quale titolare della ditta individuale, del legale rappresentante nel caso di una società o consorzio o di altra persona avente i poteri di impegnare l'Offerente;
 5. **a pena di esclusione** copia fotostatica di un documento di identità dell'offerente in corso di validità;

Non saranno prese in considerazione offerte presentate da intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare.

Non saranno prese in considerazione offerte presentate per persone da nominare.

ART. 7 - TERMINI DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Per partecipare alla gara i concorrenti dovranno far pervenire un plico chiuso, confezionato e sigillato come meglio specificato all' ART. 6 – MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA E PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE, che dovrà giungere, a pena di esclusione, **entro e non oltre il termine perentorio delle ore 13.00 del giorno 27/02/2023.** al Comune di Reggio Emilia (RE) – Ufficio Protocollo, Via Mazzacurati 11 – 42122 Reggio Emilia. La consegna potrà essere effettuata a mano presso il suddetto ufficio protocollo o mediante invio tramite Servizio Postale o Corriere privato.

In caso di invio a mezzo Servizio Postale o Corriere fa fede il timbro di arrivo apposto dall'Ufficio Protocollo dell'Ente.

L'Archivio Generale è aperto dal **lunedì al venerdì dalle 8.30 alle 13.00.**

Il recapito del plico contenente l'offerta rimane ad esclusivo rischio del partecipante ove per ritardo o qualsiasi altro imprevisto lo stesso non giunga a destinazione entro il termine sopra indicato. Sono pertanto escluse, senza che sia necessaria l'apertura del plico, le offerte pervenute dopo il termine perentorio già precisato, indipendentemente dalla data del timbro di spedizione.

Le offerte inviate o presentate possono essere ritirate fino alla scadenza del termine di presentazione presentando apposita istanza con le modalità di cui al presente articolo ed entro i termini di presentazione delle offerte.

Inoltre non saranno ritenute valide domande aggiuntive o sostitutive di domande precedenti.

Le offerte pervenute ed ogni documentazione ad essa allegata non saranno restituite.

ART. 8 - PROCEDURA PER L'AGGIUDICAZIONE

Il giorno mercoledì 01/03/2023 alle ore 12:00, presso l'Ufficio del Dirigente competente del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio, sito a Palazzo Prini, Via San Pietro Martire, 3 - piano 1 si procederà (in seduta pubblica) all'apertura dei plichi regolarmente pervenuti e si verificherà la correttezza formale della documentazione e delle offerte contenute nei plichi; quindi il Dirigente competente pronuncerà l'aggiudicazione provvisoria in favore del soggetto che avrà presentato l'offerta migliore e, nel caso vi siano altre valide offerte,

determinerà la graduatoria tra di esse. Qualora la migliore offerta sia presentata da due o più soggetti concorrenti, si procederà ad assegnazione tramite immediato sorteggio.

Dopo gli opportuni accertamenti in merito alla veridicità delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario provvisorio, con atto dirigenziale verrà disposta l'aggiudicazione definitiva della concessione. Qualora si accerti la non veridicità di quanto dichiarato dall'aggiudicatario in sede di gara, oltre alle conseguenze penali previste dall'art. 76 del T.U. 445/2000, vi sarà l'esclusione dalla gara e l'incameramento (a titolo di penale) della cauzione e si procederà alla ridefinizione della graduatoria.

I depositi cauzionali verranno restituiti ai concorrenti non aggiudicatari entro 30 giorni decorrenti dall'atto dirigenziale di aggiudicazione definitiva.

Il deposito cauzionale dell'aggiudicatario definitivo sarà:

- trattenuto in conto prezzo,
- se il deposito è stato costituito mediante fideiussione, questa sarà svincolata dopo la stipula del contratto,
- incamerato a titolo di penale (mediante l'escussione dell'eventuale fideiussione) nel caso in cui si verifichi la decadenza dall'aggiudicazione definitiva a seguito di rinuncia alla concessione o per inadempimento degli obblighi derivanti dall'aggiudicazione e connessi alla stipula del contratto, con riserva di richiedere il risarcimento degli ulteriori danni causati al Comune dall'inadempimento. Nel caso di decadenza dell'aggiudicatario, il Comune avrà la facoltà di procedere ad una nuova aggiudicazione sulla base della graduatoria delle offerte, oppure di indire una nuova procedura aperta.

ART. 9 – GARANZIA FIDEIUSSORIA

Nel caso in cui l'aggiudicatario scelga il pagamento rateizzato, in sede di stipula dell'atto notarile di costituzione del diritto d'uso, viene pagata la 1° rata di corrispettivo e deve essere consegnata al Comune apposita garanzia fideiussoria (bancaria o assicurativa) per la restante parte del corrispettivo in coerenza con quanto stabilito all'art. 70 del Regolamento Comunale vigente per la disciplina dei contratti.

ART. 10 - IPOTESI DI DECADENZA

Il mancato pagamento dell'importo di aggiudicazione o delle rate pattuite entro i termini fissati nel contratto, per un importo superiore alla copertura della fideiussione bancaria, di cui all'art. 8 del presente Avviso, produrranno ipso iure la decadenza della concessione del diritto di usufrutto, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto ed il risarcimento del danno a favore del Concedente. In ogni caso il ritardato pagamento della rata e di tutto quanto dovuto dal Concessionario al concedente alle scadenze convenute costituirà il Concessionario in mora, da tale data saranno pertanto dovuti gli interessi legali sugli importi non corrisposti.



**Area Sviluppo Territoriale
SERVIZIO AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E GESTIONE DEL PATRIMONIO**

Via San Pietro Martire, 3 - 42121 Reggio Emilia - RE

NORME FINALI

Il Comune si riserva la facoltà insindacabile di prorogare il termine per la partecipazione al presente bando, di disporre la modifica e/o la revoca in tutto o in parte, senza che i partecipanti possano sollevare obiezioni o vantare diritti di sorta. Inoltre, il Comune si riserva la facoltà di non procedere alla stipula del contratto di concessione per sopravvenuti motivi di pubblica utilità e senza che nulla sia dovuto all'aggiudicatario (ferma restando la restituzione del deposito cauzionale).

Per quanto non disciplinato nel presente Avviso, trovano applicazione le vigenti norme del R.D. del 23.05.1924 n. 827 e del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti-parte 2°.

Si applicano gli artt. 353 e 354 del codice penale contro chiunque, con violenza e con minaccia o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la procedura, 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.

Il presente bando è consultabile sul sito web comunale ai seguenti indirizzi:

<https://www.comune.re.it/documenti-e-dati/documenti-albo-pretorio>

<https://www.comune.re.it/amministrazione-trasparente/beni-immobili-e-gestione-patrimonio/aste-immobiliari>

Per ulteriori informazioni, contattare il Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio, tel. 0522/456597 oppure 0522/456641, e-mail: patrimonioimmobiliare@comune.re.it, PEC: serviziopatrimonio@pec.municipio.re.it.

Responsabile del procedimento è il dott. Alberto Prampolini.

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO AMMINISTRATIVO
LAVORI PUBBLICI E GESTIONE DEL PATRIMONIO
Dott. Alberto Prampolini**

Allegati al Bando:

4. Allegato_A Domanda di partecipazione
5. Allegato_B Offerta economica
6. Allegato_C Stima immobile
7. Allegato_D Modello delega al sopralluogo