

AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI AREA COMUNALE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA UBICATA IN VIA BERETTA, 3 - EX CENTRO SOCIALE "LAGHI DI REGGIO"

(in pubblicazione all'Albo pretorio dal 05/12/2022 al 27/01/2023)

Il Dirigente del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio, in esecuzione del provvedimento dirigenziale RUAD n. 2078 del 02/12/2022.

RENDE NOTO

che il giorno **mercoledì 1 febbraio 2023** alle ore **12:00**, presso gli uffici del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio, avrà luogo un'asta pubblica per la vendita di un'area comunale ubicata a Reggio Emilia in Via Beretta n. 3.

La vendita avrà luogo ai sensi del R.D. 23.05.1924 n. 827 "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello stato" ed in particolare con la modalità di cui all'art. 73, lettera c), ovvero con offerte segrete da confrontarsi con i prezzi base indicati nel presente bando. Sono inoltre applicabili le disposizioni del vigente Regolamento comunale per la disciplina dei contratti-parte 2°.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Ubicazione e contesto circostante

La più vasta area della quale fanno parte gli immobili oggetto della relazione di stima, allegata al presente bando quale parte integrante (Allegato_C Documentazione tecnica), è a vocazione agricola; i terreni e fabbricati in parola sono posti a nord-ovest rispetto alla cosiddetta "Area industriale di Mancasale".

Fanno parte del bene, che l'Amministrazione pone in vendita: un'area inghiaiaata destinata a parcheggio sulla via Beretta, 2 edifici collegati loro da un portico e, in adiacenza nella zona circostante, terreni sui quali insiste un sistema di 7 laghi per la pesca sportiva.

L'accesso dalla strada al parcheggio è privo di recinzioni; questa area antistante gli edifici di circa 1.400 mq è inghiaiaata e la recinzione e gli accessi carrabili all'ex Centro Sociale sono posti a circa 20 mt dal ciglio stradale.

Gli edifici A e B (del mappale 165, vedi Allegato_C Documentazione tecnica) sono stati legittimati con la Delibera del C.C. P.G. 13411 del 19/07/1991 per l'approvazione del progetto esecutivo dei lavori di ampliamento e sistemazione dell'area ad uso pesca sportiva e ritrovo "Laghi di Reggio".

Per la descrizione completa degli immobili si fa riferimento a quanto descritto nella relazione di stima, allegata al presente Bando quale parte integrante (Allegato_C Documentazione tecnica).

Si evidenzia nell'edificio A, come specificato meglio nella documentazione tecnica, in particolar modo nella relazione di stima, la presenza di manufatti realizzati abusivamente negli anni passati.

Al fine di ripristinare la conformità tra lo stato di fatto e lo stato legittimato, le parti abusive dovranno essere rimosse da parte dell'aggiudicatario prima della vendita previa autorizzazione del Comune all'impresa demolitrice, individuata dall'aggiudicatario stesso, che dovrà avere i requisiti ex art. 90 DPR 207/2010.

Situazione catastale

L'area di proprietà della Amministrazione Comunale come sopra descritta, risulta essere accatastata come segue:

- Foglio 23, mappale 165, ente urbano, di mq 2.833
- Foglio 23, mappale 424, prato irriguo, di mq 7.067
- Foglio 23, mappale 52, prato, di mq 90
(questi 2 mappali sono pervenuti da Rogito del Dott. G.D. Serri del 19/0/1989 (Rep. 94199 – Racc. 23727)
- Foglio 23, mappale 330, seminativo, di mq 6.637
(questo mappale è pervenuto con Rogito del Dott. G.D. Serri del 19/04/1994 (Rep. 141792 – Racc. 29341)
- Foglio 23, mappale 45, seminativo, di mq 7.252
- Foglio 23, mappale 46, prato irriguo, di mq 6.546
- Foglio 23, mappale 50, prato irriguo, di mq 70
(questi 3 mappali sono pervenuti da Rogito della Dott.ssa M.C. Constabile del 27/12/2002 (Rep. 39294 – Racc. 10210)

Situazione urbanistica

Ai sensi delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del RUE/PSC l'intera area ricade nel TERRITORIO RURALE (AVP ambito agricolo ad alta vocazione produttiva) ed in particolare : Aree specificamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, socio-assistenziali, culturali, sportive e turistiche compatibili di cui all'art 53 del RUE.

Per quanto attiene l'adottato PUG l'area sopra descritta ed individuata ricade in Ambito agricolo di rilievo paesaggistico (art. 15.1.4 SQ_D1) ed è perimetrata come Aree attrezzate per attività fruttive, socio assistenziali, culturali, sportive e turistiche compatibili (art. 15.2.4)

In via sintetica: in tale zona sono ammessi gli usi b1,b2,b3,d2,d4,f7 (art. 3 dell'approvato Regolamento Edilizio) da insediare negli edifici esistenti e non è ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti e/o la nuova costruzione.

CONDIZIONI DI VENDITA

L'area di proprietà comunale è posta in vendita in un **unico lotto**.

Il prezzo di vendita posto a base d'asta è di **€ 312.000,00** con deposito cauzionale di **€ 31.200,00**.

Il suddetto prezzo di vendita è fuori campo I.V.A. (quindi soggetto ad imposta di registro proporzionale).

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.

Qualora la migliore offerta sia stata presentata da due o più soggetti concorrenti, 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.

La vendita avverrà ai seguenti patti e condizioni:

- l'immobile viene venduto 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 vendita 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 deve essere fatto in un'unica soluzione (deducendo l'importo già versato a titolo di deposito cauzionale), 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'acquirente.

SOPRALLUOGO

E' obbligatorio effettuare sopralluogo presso gli immobili oggetto del presente bando, per i quali 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 Bando di Gara, 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. Terminato il sopralluogo verrà rilasciata un'apposita attestazione che dovrà essere inserita nella Busta "A –

documentazione”.

REQUISITI E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

Sono ammessi a partecipare all'asta tutti i soggetti (sia persone fisiche sia persone giuridiche) che possiedono la capacità contrattuale, ivi compresa la capacità di stipulare contratti con la pubblica amministrazione. Non sono ammesse offerte per persone da nominare, né la cessione dell'aggiudicazione.

Per partecipare all'asta occorre far pervenire al Comune di Reggio Emilia un plico chiuso, sigillato (in modo idoneo a garantirne la segretezza del contenuto), controfirmato sui lembi di chiusura, indirizzato a “Comune di Reggio Emilia, Archivio Generale, Via Mazzacurati, 11 - 42122 Reggio Emilia”, con la dicitura “**NON APRIRE contiene offerta per asta pubblica vendita area Via Beretta, 3 - RE**” e l'indicazione del mittente.

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”
- “B – offerta economica”.

La BUSTA “A - documentazione” deve contenere a pena di esclusione:

1) la ricevuta attestante l'avvenuta costituzione del **deposito cauzionale** infruttifero, dell'importo di **€ 31.200**, con giorno di valuta di accredito non posteriore alla data di scadenza del presente bando.

Il pagamento del deposito deve essere fatto secondo le modalità del sistema PAGOPA, come descritte nei seguenti link:

<https://www.comune.re.it/servizi/tributi-e-pagamenti/pagopa>

La causale da scegliere è “depositi cauzionali pratiche immobiliari” e (nel campo note) scrivere “Asta pubblica vendita area comunale Via Beretta 3”.

In caso di malfunzionamento del sistema PAGOPA, utilizzare il *link* <https://www.pagopa.gov.it/it/pagopa/helpdesk/>

In alternativa al suddetto deposito, è possibile prestare cauzione inserendo nella busta A una fideiussione bancaria o assicurativa, che dovrà prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, il pagamento a prima e semplice richiesta scritta del Comune entro 15 giorni dal ricevimento ed ogni eccezione rimossa, validità fino ad espressa liberatoria del Comune.

2) la domanda di partecipazione (contenente anche la dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto notorio, ex artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 e 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 Avviso (e sua parte integrante).

3) l'attestazione di avvenuto sopralluogo

La BUSTA "B - offerta economica" deve contenere a pena di esclusione la comunicazione dell'offerta economica.

L'offerta economica deve preferibilmente essere redatta in conformità al modulo Allegato_B del presente Avviso (e sua parte integrante), deve recare la marca da bollo da € 16,00 e contenere:

- la somma offerta per l'acquisto del lotto, indicata sia in cifre che in lettere, in modo chiaro e preciso, senza alcuna correzione.
- la sottoscrizione, con firma autografa e per esteso.

Nel caso in cui più soggetti intendano partecipare congiuntamente all'asta per l'acquisto del medesimo lotto, occorre presentare una domanda di partecipazione per ciascun dei soggetti partecipanti, con l'indicazione di uno solo tra di essi al quale il Comune indirizzerà le comunicazioni riguardanti lo svolgimento dell'asta. L'offerta economica sarà, invece, unica e sottoscritta da tutti i soggetti, i quali saranno solidalmente obbligati verso il Comune. La vendita dell'immobile avverrà in comunione pro indiviso a favore di tutti i soggetti aggiudicatari.

TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per partecipare all'asta occorre far pervenire il plico contenente l'offerta e la relativa documentazione all'Archivio generale del Comune di R.E., via Mazzacurati, 11 - 42122 Reggio Emilia, entro e non oltre il termine perentorio delle ore 13:00 del giorno 27/01/2023

Gli orari di apertura dell'Archivio sono: dal lunedì al venerdì, dalle ore 8,30 alle ore 13,00.

Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi causa lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile. Pertanto, le offerte che arriveranno oltre il termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenute valide. Farà fede il timbro di arrivo apposto sul plico dall'archivio comunale e non la sua data di spedizione.

Nel caso in cui nessun plico riferito all'asta in oggetto pervenga al Comune di Reggio Emilia entro il suddetto termine, con provvedimento dirigenziale si prenderà atto della diserzione d'asta.

AGGIUDICAZIONE

Il giorno **mercoledì 1 febbraio 2023 alle ore 12:00**, il Dirigente competente procederà (in seduta pubblica) all'apertura dei plichi regolarmente pervenuti e verificherà la correttezza formale della documentazione e delle offerte contenute nei plichi; quindi pronuncerà l'aggiudicazione provvisoria in favore del soggetto che avrà presentato l'offerta di acquisto migliore e, nel caso vi siano altre valide offerte per il medesimo lotto, determinerà la graduatoria tra di esse.

Dopo gli opportuni accertamenti in merito alla veridicità delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario provvisorio, con atto dirigenziale verrà disposta l'aggiudicazione definitiva della vendita.

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. n. 445/2000, vi sarà l'esclusione dalla gara, 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 all'acquisto 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 asta pubblica.

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 vendita, 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>



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

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

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:

- Allegato_A Domanda di partecipazione
- Allegato_B Offerta economica
- Allegato_C Documentazione tecnica
- Allegato_D Modello delega al sopralluogo