AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI AREA DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA UBICATA TRA VIA RAFFAELLO E VIA GRAMSCI PRESSO LA ZONA INDUSTRIALE DI MANCASALE

(in pubblicazione all'Albo pretorio dal 14/09/2022 al 14/10/2022)

Il Dirigente del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio, in esecuzione del provvedimento dirigenziale RUAD n. 1561 del 12/09/2022.

RENDE NOTO

che il giorno **19 ottobre 2022** 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 3 (tre) aree comunali ubicate a Reggio Emilia tra Via Raffaello e Via Gramsci presso la zona industriale di Mancasale.
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°.

Art. 1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Descrizione e ubicazione

La più vasta area della quale fanno parte i mappali oggetto della relazione di stima è a vocazione produttiva e terziaria.

Si tratta, infatti, della cosiddetta "Area industriale di Mancasale" sorta alla fine degli anni 1970 nella zona nord della città ed è pervenuta al Comune mediante Convenzione Urbanistica a rogito Notaio Arrigo Manghi del 29.06.1977 n.15916/6166 di Repertorio/Raccolta, registrato a Reggio Emilia il 15.07.1977 al n. 3985 e trascritto presso la locale Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 30.04.1977 ai nn.7884 di RG e 6280 di RP.

La convenzione è stata sottoscritta dal Comune in esecuzione della delibera di C.C. n. 7994/665 del 30.04.1975 avente ad oggetto "Piano di lottizzazione di aree in località Mancatale di proprietà della S.p.A. Allestimento Aree Industriali e relativa convenzione".

E' posta nelle vicinanze dell'uscita autostradale, l'Ente fiere e la stazione mediopadana della linea "AV, alta velocità".

L'area è inoltre posta nell'adiacenza della strada che storicamente collega la città ai grandi centri della provincia della zona nord: la strada Reggio-Guastalla, ora via Gramsci.
L'area ha una conformazione anomala in quanto era originariamente da destinarsi a viabilità; nell'ambito della zonizzazione degli interventi urbanistici con i quali è stata realizzata la zona industriale di Mancasale, l'area di cui si argomenta doveva infatti costituirne l'accesso principale dalla viabilità provinciale Reggio-Bagnolo.

Oggi risulta come zona residua tra lotti di forma regolare; presenta due lati ad andamento curvilineo paralleli che partono da via Raffaello e si allargano in prossimità della via Gramsci.

La giacitura è complessivamente pianeggiante, complanare alla circostante lottizzazione sino ad una scarpata lungo il lato est, in prossimità della rotonda per la località di Pratofontana, che si trova ad una quota altimetrica superiore di circa 2 metri.

L'area confina a nord con un unico complesso edilizio di proprietà di una medesima Ditta, ad est con via Gramsci, a sud con diversi mappali sui quali insistono edifici industriali e artigianali di proprietà di diverse Ditte, a ovest con la viabilità principale della zona industriale di Mancasale (Via Raffaello).

Servitù

Nel lotto oggetto di stima risulta attualmente presente un condotto fognario per acque bianche (sul mappale 535) realizzato dal Comune. In caso di vendita, sull'area dovrà essere costituita servitù di fognatura. L'attuale rete fognaria, infatti, attraversa in senso longitudinale il lotto per una lunghezza di 185 metri. La servitù dovrà essere imposta per la larghezza di 1 metro, con una fascia di rispetto di m 2 rispetto all'asse della condotta (per ogni lato: m 0,5 per servitù + m 1,5 per fascia di rispetto).

Tutta l'area risulta attraversata in direzione est-ovest da una linea elettrica di Media Tensione (15Kv) in terna doppia, di proprietà di ENEL.

In caso di vendita nel contratto dovrà darsi atto dell'esistenza di tale servitù apparente.

Identificazione catastale

Le aree comunali in vendita sono così censite al Foglio 49 del catasto terreni di R.E.:

- Lotto 1: mappale 535, superficie mq 11.107 – attualmente in locazione
- Lotto 2: mappale 536, superficie mq 3.851 – attualmente in locazione
- Lotto 3: mappale 540, superficie mq 906 – attualmente in concessione

il tutto per una superficie totale di mq 15.864 .

Urbanistica

Rilevata l'insussistenza della necessità di realizzare la bretella di collegamento tra Via Gramsci e Via Raffaello laddove previsto dagli strumenti urbanistici sui mappali in oggetto, è stato proposto il mutamento di destinazione dell'area dall'ambito urbanistico "Viabilità" ad ambito "Asp2". "Ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere".

Si richiama pertanto integralmente il Capo VII art. 42 delle Norme Tecniche di Attuazione del RUE .

Per quanto attiene le Nta del PSC la zona è ricompresa nel "perimetro ambito di riqualificazione complesso dell'area produttiva di Mancasale" con riferimento all'elaborato P4.1b – Ambiti di riqualificazione.

I mappali in oggetto sono disciplinati dall'art 11.1 dell'elaborato "Strategia per la Qualità urbana ed ecologico – ambientale" (SQ_D1 del PUG).

Art. 2 - CONDIZIONI DI VENDITA

L'area di proprietà comunale è posta in vendita in **tre lotti distinti** (quindi **vendibili disgiuntamente l'uno dall'altro).**
I prezzi di vendita posti a base d'asta sono:

Lotto 1: mappale 535, € 528.000 con deposito cauzionale di € 52.800

L'immobile è alienato occupato in virtù di un contratto di locazione con scadenza 31/08/2024 e canone annuo di € 11.500. L'immobile è gravato da diritto di prelazione previa verifica della sussistenza delle condizioni di legge e dei requisiti indicati nel presente Avviso.

Lotto 2: mappale 536, € 183.000 con deposito cauzionale di € 18.300

L'immobile è alienato occupato in virtù di un contratto di locazione con scadenza 31/08/2024 e canone annuo di € 4.000. L'immobile è gravato da diritto di prelazione previa verifica della sussistenza delle condizioni di legge e dei requisiti indicati nel presente Avviso.

Lotto 3: mappale 540, € 43.000 con deposito cauzionale di € 4.300

Sull'immobile è in essere un contratto di concessione con scadenza 28/02/2025 e canone annuo di € 1.000. L'immobile non è gravato da diritto di prelazione. In caso di aggiudicazione del lotto, l'Amministrazione procederà, con proprio atto, a risolvere anticipatamente il contratto di concessione per le mutate condizioni patrimoniali.

I suddetti prezzi di vendita sono fuori campo I.V.A. (quindi soggetti ad imposta di registro proporzionale).

Nel caso in cui lo stesso soggetto intenda presentare offerte per due o più lotti, dovranno essere effettuati distinti depositi cauzionali ed essere presentati distinti plichi, ognuno dei quali conterrà l'istanza di partecipazione e l'offerta economica per un lotto.

Il prezzo offerto (per singolo lotto) 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 per ciascun lotto 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, per un lotto, 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.

Art. 3 - 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 Raffaello-Via Gramsci - Lotto n…..**" 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 relativo al lotto per il quale si presenta offerta, in particolare:
- Lotto 1: deposito cauzionale di **€ 52.800**

- Lotto 2: deposito cauzionale di **€ 18.300**

- Lotto 3: deposito cauzionale di € **4.300**

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/pagopa
http://www.municipio.re.it/retecivica/urp/retecivi.nsf/pagamentispontanei?OpenPage
https://www.comune.re.it/retecivica/urp/retecivi.nsf/PESIdDoc/9454419CFB31D081C125865E003F838E/$file/Come%20eseguire%20pagamento%20spontaneo%20su%20nodo%20PagoPA.pdf
La causale da scegliere è "depositi cauzionali pratiche immobiliari" e (nel campo note) scrivere "**Asta pubblica vendita area comunale Via Raffaello-Gramsci – Lotto n…..**".
In caso di malfunzionamento del sistema PAGOPA, utilizzare il *link* https://www.pagopa.gov.it/it/pagopa/helpdesk/

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).

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.

Art. 4 - 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 **14/10/2022**
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 R.E. entro il suddetto termine, con provvedimento dirigenziale si prenderà atto della diserzione d'asta.

Art. 5 - AGGIUDICAZIONE

Il giorno **mercoledì 19 ottobre** 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.

Art. 6 - DIRITTI DI PRELAZIONE

I soggetti che hanno diritto di prelazione su immobili indicati nella presente asta pubblica (**LOTTO 1** e **LOTTO 2**) saranno tenuti a corrispondere il prezzo più alto offerto in sede di gara. I soggetti beneficiari del suddetto diritto di prelazione dovranno essere in regola con i pagamenti dei canoni di locazione. La comunicazione relativa all'esercizio del diritto di prelazione agli aventi diritto verrà formalizzata entro dieci giorni dal verbale di aggiudicazione provvisoria tramite PEC e conterrà l'indicazione del prezzo di aggiudicazione, con l'invito specifico ad

esercitare o meno il diritto di prelazione ed i termini entro i quali esercitarlo e procedere al pagamento. L'esercizio del diritto di prelazione dovrà avvenire in forma scritta con nota consegnata direttamente al protocollo dell'Ente o a mezzo PEC entro il termine assegnato nella comunicazione dell'Ente e con versamento di una cauzione pari al 10 % del prezzo fissato e dovrà contenere l'accettazione esplicita di tutte le condizioni di vendita. Il pagamento del deposito deve essere fatto secondo le modalità del sistema PAGOPA, come descritte in precedenza nel presente bando. Nel caso di esercizio di prelazione da parte di aventi diritto, con apposito provvedimento, si provvederà all'aggiudicazione provvisoria a favore dell'avente diritto alla prelazione e si disporrà la restituzione della cauzione al vincitore dell'asta.

Art. 7 - NORME FINALI

Il Comune si riserva la facoltà insindacabile di prorogare il termine per la partecipazione al presente bando, di disporne 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:
www.municipio.re.it/albopretorio
www.municipio.re.it/Amministrazione trasparente/Beni immobili e gestione patrimonio/Aste immobiliari/Aste pubbliche in corso

Per ulteriori informazioni, è possibile contattare il Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio, tel. 0522/456597 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

ALBERTO
PRAMPOLINI
12.09.2022
09:30:15
UTC

Allegati al Bando:

- Allegato A – Domanda di partecipazione
- Allegato B – Offerta economica
- Allegato C – Documentazione tecnica