



AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI IMMOBILE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA DENOMINATO "TORRE B" FACENTE PARTE DEL COMPLESSO EDILIZIO "I PETALI DEL GIGLIO" A REGGIO EMILIA

(in pubblicazione all'Albo pretorio dal 17/07/2023 al 15/09/2023)

Il Dirigente *ad interim* del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio, in esecuzione del provvedimento dirigenziale RUAD n. 1212 del 13/07/2023.

RENDE NOTO

che il giorno **mercoledì 20 settembre 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 dell'immobile comunale ubicato a Reggio Emilia in Piazzale Atleti Azzurri d'Italia, denominato "Torre B" e facente parte del complesso edilizio "I Petali del Giglio".

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 II.

Art. 1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Descrizione e ubicazione

L'immobile oggetto d'asta, denominato "Torre B", fa parte dell'organismo edilizio "Complesso polifunzionale i Petali del Giglio", realizzato nel Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica denominato "Parco tematico dello sport, spettacolo e tempo libero", adottato con Deliberazione Consigliare n. 10427/77 del 7/06/2002, approvato con Deliberazione C.C. n. 24568/31 del 29/11/2002 e successiva variante di cui alla Deliberazione del C.C. n. 3589/55 del 02/03/2009.

L'immobile è stato acquisito al patrimonio disponibile del Comune di Reggio Emilia con Atto pubblico notaio Luigi Zanichelli in data 24/12/2008, repertorio n. 103113, raccolta 24845, registrato a Reggio Emilia in data 13/01/2009 al n° 527 serie 1T e trascritto a Reggio Emilia in data 14/01/2009 ai nn° 905,906 e 907 di registro particolare.

L'area di intervento del complesso è situata nella zona Nord del Comune, intorno allo "Stadio Giglio" che inizialmente comprendeva: la struttura Stadio, il parcheggio di Piazzale Atleti Azzurri d'Italia, le aree e le strutture tecniche di pertinenza, una struttura a carattere sociale e collettivo estranea a quella calcistica e la viabilità di percorrenza e smistamento a carattere locale.

Il complesso de "I Petali del Giglio" è sorto in immediata prossimità della struttura dello stadio, sui lati nord, sud e est.

L'oggetto architettonico costituente "I Petali del Giglio" risulta composto da una piattaforma che ospita la galleria commerciale. In corrispondenza del lato est sorgono da tale piattaforma i

volumi del cinema multiplex che arrivano ad una quota di circa 16mt dal piano di campagna, mentre a nord-ovest e sud-est spiccano le due torri, elementi di forma ellittica alti circa 20 mt.

Il complesso multifunzionale risulta così composto:

- livello 0 : galleria commerciale
- livello 1 : multisale cinema
- Torre A: (5 piani fuori terra compreso il livello 0)
- **Torre B: (5 piani fuori terra compreso il livello 0) originariamente destinato ad attività di carattere sociale, culturale e ricreativo di proprietà comunale, immobile oggetto del presente Avviso d'asta.**

Nel piazzale antistante la Torre B è stato costruito un fabbricato ad un piano contenente l'impiantistica antincendio e destinata al raffrescamento / riscaldamento dell'intero complesso.

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

In particolare, si fa presente che:

- il livello di finitura dell'immobile è al grezzo cosiddetto "avanzato", ovvero completamente finito all'esterno, ma grezzo all'interno e sono, pertanto, assenti finiture, pareti ed infissi interni, pavimenti, rivestimenti, impianti. Sono invece presenti gli infissi esterni ed è stata completata la copertura piana che sovrasta l'edificio e che risulta accessibile con scala e da vano ascensore;
- la struttura è stata progettata con riferimento alla originaria destinazione d'uso (in particolare dal punto di vista strutturale, per sovraccarichi variabili sui solai relativi ad uffici aperti al pubblico -300 kg/mq-, come verificabile dalla documentazione di progetto), conseguentemente, l'assenso dell'Amministrazione a destinazioni d'uso differenti da quella originaria mantiene in carico al privato acquirente l'onere di verificare la compatibilità tra le nuove destinazioni d'uso che si andranno a realizzare completando l'immobile e le condizioni strutturali del fabbricato così come progettato e realizzato. Tale condizionalità sarà esplicitata anche nell'atto di compravendita in sede di stipula;
- sono presenti, in favore dell'immobile, i seguenti diritti reali:
 - servitù perpetua di passaggio pedonale a favore dell'Amministrazione Comunale sulle porzioni di immobile destinate a vie di fuga a servizio della Torre B e così identificate al Catasto Fabbricati: Foglio 96, particella 177, sub. 105, categoria F3;
 - diritto d'uso a favore dell'Amministrazione sui locali tecnici individuati nel "fabbricato tecnologico" posto nel piazzale antistante la Torre B e così censiti al catasto Fabbricati: Foglio 96, particella 177, sub. 106, categoria F3;

Identificazione catastale

L'unità immobiliari oggetto di stima e conseguentemente di cessione è così identificata:

Torre B: Foglio 96, particella 177, subalterno 104, categoria F/3 (in corso di costruzione);
Indirizzo: PIAZZALE ATLETI AZZURRI D'ITALIA piano: T-1-2-3-4-5; dati derivanti da variazione del 14/11/2008 n. 12067.1/2008 in atti dal 14/11/2008 (protocollo n. RE0213171) divisione-fusione;

Destinazioni urbanistiche e superfici

Le destinazioni urbanistiche insediabili nell'immobile sono regolamentate dalla disciplina del PUG 2030 del Comune di Reggio Emilia, adottato con Delibera di Consiglio Comunale I.D. n. 91 del 08/05/2023, al titolo 8 dell'elaborato SQ_D.1 INDIRIZZI DISCIPLINARI al paragrafo della Disciplina delle trasformazioni diffuse_IED come Polo Funzionale 2 (PF.2 Mapei Stadium Città del Tricolore) ed in particolare:

Nel Polo funzionale n. 2 Mapei Stadium-Città del Tricolore è ammesso il completamento dell'attuazione della quota di edificazione residua della torre B con funzioni correlate ad attività espositive, ricettività, congressuali sanitarie assistenziali, terziarie.

La superficie utile dell'immobile, come da Permesso di costruire, è pari a 3.279 mq. La superficie commerciale (che nel caso di specie vede computati integralmente le superfici dei muri esterni), con esclusione dei vani scala e ascensore, è di poco inferiore ai 3.700 mq.

Art. 2 - 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 **€ 2.200.000** (*Euro Duemilioniduecentomila*) con deposito cauzionale di € 220.000 (*Euro Duecentoventimila*), pari al 10% del prezzo posto a base d'asta.

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 € 5.000,00 (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:

- si dà atto che l'intero complesso edilizio (di cui fa parte la Torre B) è stato oggetto delle seguenti convenzioni urbanistiche: notaio M.C. Costabile del 03.08.1994, rep. n. 19648/2489 (1^a convenzione Giglio), notaio M.C. Costabile del 24.05.2002, rep. n. 37402/2489 (2^a convenzione Giglio), notaio M.C. Costabile del 08.10.2003, rep. n. 41920/11196 (convenzione urbanistica del P.P), quest'ultima sostituita da nuova convenzione stipulata dal notaio L. Zanichelli in data 07.8.2009, rep. n. 104264/25695, atto a ministero notaio L. Zanichelli in data 26.11.2012 repertorio n. 110558/30239;

- l'immobile viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con servitù attive e passive, accessori e diritti di qualsiasi sorta, come goduti dalla parte venditrice;
- il Comune di Reggio Emilia garantisce la piena proprietà dell'immobile, la sua legittima provenienza e la libertà da privilegi, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, restando esonerato dal fornire la relativa documentazione;
- 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 60 giorni dal ricevimento della comunicazione riguardante l'avvenuta aggiudicazione definitiva,
- il pagamento del prezzo potrà 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,
 - oppure**
 - con pagamento della metà (deducendo l'importo già versato a titolo di deposito cauzionale) entro e non oltre il momento di stipula del contratto e pagamento della restante metà (oltre agli interessi legali) entro 6 (sei) mesi con presentazione di apposita fideiussione bancaria o assicurativa;
- 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 l'immobile oggetto del presente bando, 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 agli indirizzi: patrimonioimmobiliare@comune.re.it e/o 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. Alla delega, redatta secondo il modello "D" allegato al Bando di Gara, dovrà essere allegato il documento 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.

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 immobile comunale Torre B de I Petali del Giglio”** 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 di € 220.000 (Euro Duecentoventimila), pari al 10% del prezzo posto a base d’asta 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 immobile comunale Torre B de I Petali del Giglio”.

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) e dalla quale risulti:

- (per le persone fisiche) nome e cognome, luogo e data di nascita, indirizzo, codice fiscale, regime patrimoniale (se coniugato); (per gli altri soggetti) denominazione, natura giuridica, sede legale, codice fiscale e partita IVA, dati di iscrizione alla C.C.I.A.A., nonché le generalità del legale rappresentante dell’Ente,
- recapito telefonico, fax, posta elettronica,
- gli estremi identificativi completi del c/c bancario che il Comune utilizzerà nel caso in cui debba restituire all’offerente la somma già corrisposta a titolo di deposito cauzionale,
- se si agisce in rappresentanza di altri soggetti. In quest’ultimo caso occorre indicare tutti i dati relativi all’individuazione completa e precisa del soggetto rappresentato e dell’atto che conferisce il potere di rappresentanza;
- che l’impresa non si trova in stato di liquidazione, non è soggetta a procedura concorsuale e che non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di tali situazioni;
- l’inesistenza di cause di incapacità a contrarre con la P.A. secondo la normativa vigente e, comunque, l’inesistenza di cause ostative previste dalla legislazione antimafia;
- di aver preso conoscenza e di accettare espressamente ed incondizionatamente le condizioni di vendita e gli oneri a carico dell’acquirente previsti nel presente avviso d’asta;
- che sono ben conosciuti l’immobile, il suo valore, le relative norme urbanistiche ed

- edilizie ed ogni circostanza che può influire sull'offerta;
- la conoscenza di quanto previsto dal D.P.R. 445/2000, artt. 75 "Decadenza dai benefici" e 76 "Norme penali" in merito alle sanzioni previste per le dichiarazioni false, la formazione e l'uso di atti falsi.

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, 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 15/09/2023

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 R.E. entro il suddetto termine, con provvedimento dirigenziale si prenderà atto della diserzione d'asta.

Art. 5 - AGGIUDICAZIONE

Il giorno **mercoledì 20 settembre 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.

Art. 6 - 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 II-.

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:

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, per ricevere la documentazione tecnica relativa all'immobile (disponibile anche in formato digitale), è possibile contattare il Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio, tel. 0522/456641 oppure 0522/456597 e-mail: patrimonioimmobiliare@comune.re.it, PEC: serviziopatrimonio@pec.municipio.re.it.

Responsabile del procedimento è l'Ing. Ursula Montanari.

IL DIRIGENTE AD INTERIM DEL SERVIZIO AMMINISTRATIVO
LAVORI PUBBLICI E GESTIONE DEL PATRIMONIO
Ing. Ursula Montanari

Allegati al Bando:

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