

	<b>Comune di Castel San Pietro Terme</b> <i>Provincia di Bologna</i>
	<b>Area Servizi al Territorio</b> <b>UNITA' OPERATIVA SUAP e Servizi Amministrativi</b>

Protocollo n. 15229/4.8/2018

Fascicolo n. 4/2018

**2° AVVISO D'ASTA IMMOBILIARE CON RIBASSO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE:**

1. **FABBRICATO RESIDENZIALE SITO IN VIA ALFIERI ANGOLO VIA B. DA VARIGNANA**
2. **FABBRICATO EX SCUOLE CON AREA CORTILIVA SITO IN VIA B. DA VARIGNANA E P.ZZA NAZARIO SAURO**
3. **AREA RICOMPRESA TRA VIA C. BATTISTI , VIA D. DE JANI E P.ZZA NAZARIO SAURO IN LOCALITA' VARIGNANA**

**Preso atto che** l'asta per la vendita del compendio in oggetto, esperita per il giorno 19/04/2018, è andata deserta;

**In esecuzione della** determinazione dirigenziale n. 423/2018 del 18/06/2018 dell'Area Servizi al Territorio - Servizio Edilizia Privata e Urbanistica è indetta l'asta pubblica per la vendita a corpo con il sistema delle offerte segrete, da confrontarsi con il prezzo base d'asta di Euro 1.200.000,00 oltre I.V.A. di legge qualora dovuta, ai sensi dell'art. 73 - lettera c) e dell'art. 76, primo e secondo comma, del R.D. 23.5.1924 n. 827, come previsto all'art. 76 e seguenti del Regolamento dei contratti del Comune di Castel San Pietro Terme, del compendio immobiliare in oggetto specificato e rispettivamente distinti in Catasto al Foglio 87, mappale 252 (fabb.residenziale via Alfieri), mapp.le 59 (ex Scuole) e mapp.li 118,62,60,63,64,65,67,68 (area soggetta a ripristino tipologico), classificati dal RUE vigente come segue:

1. **Fabbricato residenziale angolo Via Alfieri-** via Varignana , classificato dal RUE vigente come *Ambito ACS\_A.1.2;*
2. **Fabbricato Ex Scuole di Varignana ed area** ubicato tra Via B. da Varignana e Pzza N.Sauro, classificato dal RUE vigente come *Ambito ACS\_A.1.3;*
3. **Area edificabile** ricompresa tra Via C.Battisti,Via de Jani e P.zza Nazario Sauro, classificato dal RUE vigente come *Ambito ACS\_A.1.4*

Prezzo a base d'asta: **Euro 1.200.000,00 (Euro Unmilione duecentomila/00)** oltre I.V.A. di legge qualora dovuta  
Deposito cauzionale (5% importo a base d'asta): **€ 60.000,00 (Euro sessantamila/00)**

L'asta è fissata per il giorno  
**Giovedì 19/07/2018 alle ore 10,30**  
**nella sede del Comune di Castel San Pietro Terme – Sala Giunta Comunale.**

La partecipazione all'asta é regolata dalle disposizioni di cui alla successiva parte del presente avviso denominata DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.

## **OGGETTO DELL'ASTA E CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

Il compendio immobiliare, che costituisce un intero isolato, è ubicato nella parte centrale del nucleo storico della frazione di Varignana ed è prospiciente la P.zza Nazario Sauro; la frazione di Varignana è situata in ambito collinare, in posizione panoramica rispetto alla pianura sottostante ed alla vicina frazione di Osteria Grande dove sono presenti la maggioranza dei servizi.

I fabbricati in oggetto sono stati dichiarati privi dei requisiti di interesse culturale ai sensi degli art. 10 e 12 del D. L.vo 42/04, tuttavia dovranno essere concordati preventivamente con la Soprintendenza per i Beni Archeologici della Città Metropolitana di Bologna eventuali lavori comportanti operazioni di scavo.

Attualmente il compendio immobiliare è nella piena disponibilità del Comune di Castel San Pietro Terme e viene venduto a corpo e non a misura (prescindendo da qualsiasi misurazione).

Questo comporta che il Comune di Castel San Pietro Terme rimarrà sollevato dal fornire garanzia su ogni possibilità di utilizzo e sul futuro valore dell'immobile ceduto. L'immobile viene alienato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, e il Comune di Castel San Pietro Terme parte venditrice ne garantisce la legittima proprietà. Non risulta gravato da diritti reali di godimento o diritti reali di garanzia.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per eventuali variazioni catastali dell'immobile in argomento, ove necessarie, nonché tutte le spese imposte e tasse vigenti al momento della stipulazione dell'atto inerenti il trasferimento della proprietà ed ogni altra derivante e conseguente all'atto di compravendita.

Il certificato di prestazione energetica relativo agli edifici sarà prodotto in sede di atto trasferimento dei beni;

## **DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:**

Il partecipante all'asta dovrà presentare all'Amministrazione banditrice quanto di seguito indicato, secondo le sottoindicate modalità:

**a ) BUSTA A recante la dicitura "Documentazione Amministrativa" contenente:**

a.1) il modulo per la dichiarazione di partecipazione (ALLEGATI 1.a – 2.a – 3.a del presente avviso), opportunamente compilato e completato;

a.2) fotocopia semplice di un idoneo e valido documento di identità del sottoscrittore;

a.3) ricevuta di deposito cauzionale provvisorio, a titolo di garanzia per il contratto di € 60.000,00 (euro sessantamila/00), pari al 5% dell'importo a base d'asta, da versare presso:

COORDINATE BANCARIE TESORIERE COMUNALE

CARISBO SPA - TESORERIA ENTI BOLOGNA

FIL. PIAZZA GARIBALDI, 1- CASTEL SAN PIETRO TERME - BO

"Bologna Centro Tesoreria"

IBAN IT83 L063 8502 4371 0000 0300 272

Tesoreria Comunale Carisbo Filiale di Bologna

mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Tesoriere del Comune di Castel San Pietro Terme.

Tale deposito può essere costituito anche mediante fideiussione bancaria ovvero mediante polizza fideiussoria assicurativa. In tale caso le fideiussioni (bancaria o assicurativa) dovranno riportare le seguenti condizioni:

- rinuncia al beneficio della preventiva escussione;
- rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 co.2 c.c.;
- pagamento a prima e semplice richiesta scritta del Comune di Castel San Pietro Terme entro 15 gg. ed ogni eccezione rimossa;
- validità non inferiore a 180 gg. dalla data di scadenza della presentazione delle offerte.

a.4) nel caso di partecipazione per conto di altre persone: originale o copia conforme di procura per atto pubblico o per scrittura privata autenticata;

**b) BUSTA B recante la dicitura “Offerta Economica” in busta sigillata.**

Tale offerta dovrà essere redatta in lingua italiana sul modello di cui all'ALLEGATO B del presente bando.

L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso, dovrà recare l'esatta denominazione o ragione sociale quale risulta dal registro delle imprese o dall'atto costitutivo e tutti i dati del legale rappresentante.

E' ammessa l'offerta congiunta da parte di più soggetti, ferma restando la presentazione della dichiarazione indicata ai precedenti punti: a.1) da parte di ciascuno offerente e della documentazione di cui al punto a.4) da parte di tutti gli offerenti rientranti in tale ipotesi.

L'offerta di cui al punto b) dovrà essere sottoscritta da tutti gli offerenti e la cauzione, punto a.3) dovrà essere intestata espressamente a tutti gli offerenti.

L'offerta dovrà inoltre essere formulata anche distintamente per ogni singolo bene immobile in riferimento ai parametri indicati nella stima allegata al presente avviso d'asta, la quale definisce le capacità edificatorie e valore di ogni singolo Ambito ACS di cui al punto 3, come esplicitato nella tabella sintetica sotto riportata :

**A) Ambito ACS\_A.1.2 valore di stima € 361.613,70 arrotondato a € 362.000,00;**

**B) Ambito ACS\_A.1.3 valore di stima € 353.457,00 arrotondato a € 353.000,00** - Corrispondente a mq. 663 di Superficie Utile e mq.418 di Superficie accessoria;

**C) Ambito ACS\_A.1.4 valore di stima € 484.870,50 arrotondato a € 485.000,00** - Corrispondente a mq.866 di Superficie Utile e mq.394,40 di Superficie accessoria

Totale a base d'asta **Euro 1.200.000,00 (Euro Unmilione duecentomila/00)**, oltre I.V.A. di legge qualora dovuta;

Resta inteso che, in caso di aggiudicazione, l'alienazione avverrà in modo indiviso nei confronti degli offerenti, solidamente obbligati verso il Comune di Castel San Pietro Terme.

In sede di asta dovrà, comunque, essere indicato per tutti gli offerenti un unico soggetto referente, al quale il Comune di Castel San Pietro Terme indirizzerà le comunicazioni riguardanti lo svolgimento dell'asta.

Le offerte non dovranno essere in alcun modo condizionate o espresse o redatte in modo indeterminato.

Non sono ammesse offerte per persone da nominare.

La mancanza o la irregolarità anche di uno solo dei documenti richiesti e/o delle dichiarazioni sopraelencate comporta l'esclusione dalla gara, fatta salva la facoltà di richiedere eventuali integrazioni e/o chiarimenti, compatibilmente con le irregolarità riscontrate e con i tempi del procedimento.

L'offerta costituita, infine, da un **UNICO plico, sigillato**, così da assicurarne la segretezza, contenente la BUSTA A e la BUSTA B dovrà essere inviata, in modo che pervenga a Comune di Castel San Pietro Terme – U.O. Edilizia Privata e Urbanistica – Piazza XX Settembre n. 3 – 40024 Castel San Pietro Terme (BO) **entro e non oltre le ore 12.30 del giorno 18/07/2018.**

Oltre tale termine le offerte non possono più essere ritirate e non sono ammesse offerte sostitutive o aggiuntive.

Eventuali ritardi o disguidi del servizio postale non potranno essere invocati per la regolarizzazione della posizione del concorrente.

Sulla busta ove è segnato l'indirizzo, dovrà essere apposta la seguente dicitura: **“Offerta per asta per alienazione complesso immobiliare Fabbricati ed aera siti a Varignana in Ambiti ACS\_A.1.2; ACS\_A.1.3; ACS\_A.1.4”.**

La busta di cui sopra, per mera esigenza di protocollazione, dovrà essere completata anche dal cognome e nome e dall'indirizzo del mittente.

Non si procederà all'apertura dei plichi che non risultino pervenuti entro il termine fissato anche se sostitutivi od aggiuntivi di offerte già pervenute e/o sui quali non sia stato chiaramente indicato l'oggetto dell'incanto.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo, non escluso il caso fortuito, la forza maggiore ed il fatto di terzi, non giunga a destinazione in tempo utile.

Si precisa che, in luogo delle autocertificazioni di cui al modello allegato al presente bando, gli interessati potranno comunque presentare, già in sede di gara, i relativi certificati del Casellario Giudiziale, della Camera di Commercio e del Tribunale civile, sez. Fallimentare in data non anteriore a sei mesi rispetto a quella fissata per l'asta.

L'Amministrazione fa espressa riserva di accertamento del possesso degli stati e delle qualità autocertificati come sopra prima della determinazione di aggiudicazione definitiva.

#### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA:**

- L'asta sarà presieduta da un'apposita Commissione costituita con atto del Dirigente dell'Area Servizi al Territorio - Servizio Edilizia Privata e Urbanistica e si svolgerà col sistema delle offerte segrete sotto l'osservanza delle seguenti norme:
  - L'aggiudicazione sarà fatta al concorrente che abbia offerto il maggior prezzo che dovrà comunque non essere inferiore al prezzo minimo d'asta di **Euro 1.200.000,00 (Euro Unmilione duecentomila/00)** oltre I.V.A. di legge, qualora dovuta.
  - In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in cifre e quello indicato in lettere, sarà ritenuto valido quello in lettere.
  - E' ammessa l'offerta cumulativa da parte di due o più persone o ditte o società, restando inteso in tal caso che l'alienazione avverrà in modo indiviso a favore degli aggiudicatari.
  - L'asta sarà ad unico e definitivo incanto e si procederà all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta utile e valida.
  - Nell'ipotesi in cui ci siano offerte vincenti uguali si procederà, nella medesima seduta e qualora i relativi offerenti siano tutti presenti, mediante rilancio al rialzo dell'offerta. Qualora manchi anche uno solo degli offerenti o se i presenti non vogliono migliorare l'offerta, viene richiesto, a mezzo lettera raccomandata A/R, a chi ha formulato le offerte uguali di migliorare la propria offerta entro un termine perentorio di 10 giorni. Ove nessuno trasmetta offerta, si procede in seduta pubblica al sorteggio.
  - Dell'esito dell'asta verrà redatto seduta stante regolare verbale di aggiudicazione che sarà vincolante a tutti gli effetti.
  - L'aggiudicatario, dal momento stesso dell'aggiudicazione, rimane vincolato alla scrupolosa osservanza delle condizioni tutte di cui al presente avviso d'asta, sotto pena di decadenza, della perdita del deposito a garanzia, oltre alla rifusione dei danni, restando in facoltà dell'Amministrazione di procedere a nuovi atti d'asta a tutto di lui carico, rischio e responsabilità, mentre l'aggiudicazione sarà impegnativa per l'Amministrazione, dopo il provvedimento di aggiudicazione;
  - La stipulazione notarile della compravendita dovrà avvenire entro il termine di 90 giorni dall'asta pubblica.
  - Il notaio rogante sarà nominato dall'acquirente;
- Il pagamento del prezzo d'acquisto dovrà essere effettuato in unica soluzione entro il termine indicato dal Comune di Castel San Pietro Terme e comunque con le seguenti modalità:
  - prima della stipulazione dell'atto di compravendita se effettuato con bonifico bancario in modo tale che, il giorno del rogito, il Comune di Castel San Pietro Terme abbia già avuto la conferma del buon esito del pagamento;
  - al momento del rogito, contestualmente alla firma dello stesso, se effettuato con assegni circolari.
- L'aggiudicatario dovrà presentarsi per la stipulazione del rogito nel termine prefissatogli, sotto pena di decadenza dall'aggiudicazione e incameramento del deposito cauzionale provvisorio, salvo l'azione di maggior danno da far valere in sede competente.
- I concorrenti non aggiudicatari avranno in restituzione il deposito cauzionale di € 60.000,00 entro 20 giorni, mentre quello dell'aggiudicatario verrà trattenuto a garanzia dell'adempimento del contratto.

Se la garanzia prodotta dal soggetto aggiudicatario é stata presentata in forma di fideiussione ne potrà essere richiesto il pagamento e quindi verrà incassata dal Comune di Castel San Pietro Terme già con l' avvenuta aggiudicazione provvisoria.

Nei confronti dell'aggiudicatario la cauzione potrà essere incamerata a titolo di penale nel caso in cui si verifichi la decadenza dall'assegnazione definitiva a seguito di rinuncia all'acquisto o per inadempimento degli obblighi derivanti dall'aggiudicazione e connessi alla stipula del contratto o nel caso risulti la non veridicità delle autocertificazioni prodotte in sede di offerta, salvo l'eventuale ulteriore risarcimento del danno.

Le garanzie verranno restituite o imputate nell'ammontare pari a quello corrisposto, senza il riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese.

La consegna del complesso immobiliare avrà luogo al momento della stipulazione notarile e da tal giorno decorreranno gli effetti attivi e passivi della compravendita;

Le spese inerenti e conseguenti alla stipula notarile sono a totale carico dell'acquirente, oltre alle spese di pubblicità, fiscali in genere, ecc.

L'Amministrazione si riserva, inoltre, la facoltà di procedere a idonei controlli, anche a campione sulla veridicità delle dichiarazioni rese. Inoltre, qualora dal controllo emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni, il richiedente, oltre a rispondere ai sensi dell'art. 76 D.P.R. 445/2000, decade dai benefici eventualmente conseguiti sulla base della/e dichiarazione/i non veritiera/e.

Nel presente bando non sono previste spese tecniche.

Per ogni controversia che dovesse insorgere con l'aggiudicatario in relazione all'alienazione, è competente il Foro di Bologna.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non produca i documenti o le certificazioni eventualmente richiesti o non rispetti il termine di stipulazione del contratto, il Comune di Castel San Pietro Terme potrà aggiudicare l'immobile ad altro partecipante che segue in graduatoria, provvedendo ad incamerare la cauzione dell'aggiudicatario inadempiente, fatta salva l'azione per il maggior danno.

E' facoltà dell'Amministrazione poter recedere unilateralmente per motivi di interesse pubblico prima della stipula dell'atto di compravendita, che dovrà avvenire a cura e spese dell'acquirente.

#### **TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI ai sensi dell'art 13 del Regolamento europeo n. 679/2016**

I dati forniti con la dichiarazione di cui all' Allegato A sono finalizzati all'espletamento dell'asta pubblica da parte del Comune di Castel San Pietro Terme e saranno trattati su supporti cartacei ed informatici; i dati richiesti hanno natura obbligatoria; qualora essi non fossero forniti potrà essere decisa l'esclusione dalla gara; i dati noti potranno essere comunicati ad altri uffici o Organi, diversi dal richiedente, nell'ambito di procedure collegate a quelle di gara o per la verifica delle dichiarazioni rese; l'interessato gode dei diritti:

Di accesso ai dati personali;

Di ottenere la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che lo riguardano;

Di opporsi al trattamento;

Di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali;

di cui

Il titolare del trattamento è il Comune di Castel San Pietro Terme, nella persona del Sindaco, rappresentante legale pro tempore, Responsabile del trattamento è lo scrivente Dirigente Area Servizi al Territorio Arch. Angelo Premi, il Responsabile della protezione dei dati personali è la società LepidaSpA (dpo-team@lepida.it).

#### **DISPOSIZIONI FINALI**

Per reperimento bando e modello d'istanza di partecipazione: Ufficio Protocollo Area Tecnica del Comune di Castel San Pietro Terme - Piazza XX Settembre n. 3 - orario: da lunedì a venerdì dalle h. 8,30 alle h. 12,30 - il giovedì anche dalle h. 15,00 alle h. 17,45. Tel . 051.6954270 - 225 – Fax 051.6954141

Il presente bando, lo schema di domanda, di delega e di presentazione dell'offerta, sono disponibili anche sul sito internet <http://www.comune.castelsanpietroterme.bo.it>.

Chiarimenti inerenti la presentazione della domanda potranno essere richieste presso il Servizio Segreteria Amministrativa dell'Area tecnica di Castel San Pietro Terme – Piazza XX Settembre n. 3 – referente dott.ssa Barbara Emiliani - 0516954120 – 0516954131 – 0516954149 – sue@comune.castelsanpietroterme.bo.it.

Chiarimenti tecnici e richieste di sopralluogo potranno essere richiesti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel San Pietro Terme – Piazza XX Settembre n. 3 – referente arch. Fausto Zanetti - orario martedì dalle h. 8,30 alle h. 12,30 – il giovedì dalle h. 15,00 alle h. 17,45 – Tel. 051.6954143 – sue@comune.castelsanpietroterme.bo.it.

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso sono applicabili le disposizioni del R.D. 827/24.

Sono disponibili sul sito internet del Comune di Castel San Pietro Terme <http://www.comune.castelsanpietroterme.bo.it>, l'avviso, i moduli per la dichiarazione di partecipazione (ALLEGATI 1.a, 2.a, 3.a ), il modulo per l'offerta economica (ALLEGATO B) ed i seguenti ulteriori allegati:

1. Estratto di R.U.E e norme
2. Estratto di mappa catastale
3. Planimetrie – Fabbricato residenziale angolo Via Alfieri
4. Planimetrie - Fabbricato Ex Scuole di Varignana
5. Documentazione fotografica
6. foto aerea
7. stima dei beni immobili aggiornata

Dalla Residenza Municipale, li 18/06/2018

**IL DIRIGENTE**  
Arch. Angelo Premi