



COMUNE DI PIANORO

CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNDDA

Area VI

Assetto del Territorio e Patrimonio

U.B. Urbanistica, Edilizia Privata, SUE, Patrimonio, Espropri

AVVISO PUBBLICO PER LA VENDITA DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIA VALLEVERDE 15 (EX BIBLIOTECA COMUNALE) AL PIANO TERRA DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE DISTINTO AL FOGLIO 1 PARTICELLA 643 SUB 1 E AL FOGLIO 1 PARTICELLA 644

Data di scadenza per la presentazione delle offerte 6/5/2024 ad ore 12

Art. 1 - Oggetto

L'Amministrazione Comunale, in esecuzione della Determinazione n. 112 del 16/2/2024 intende vendere l'immobile di proprietà comunale sito in via Valleverde 15 al piano terra di un fabbricato a destinazione residenziale e in adiacenza ad attività commerciali.

L'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata alla fine degli anni "60 con iniziale destinazione d'uso come scuola comunale. Alla fine degli anni "70 la sede scolastica venne trasferita in altra sede e venne adibita a biblioteca comunale fino alla fine degli anni "90.

L'immobile è distinto al Catasto fabbricati del Comune di Pianoro con la seguente rappresentazione: Foglio 1, particella n. 643, sub 1, Via Valleverde 15, Rastignano, piano terra, Cat. B/5, classe 3, rendita Euro 679,56, superficie 223 mq . Al foglio 1 particella 644 è censita la corte dalla quale si accede ai locali della centrale termica.

L'immobile è inserito in area classificata come AC_1a - aree edificate a prevalente destinazione residenziale ad assetto urbanistico consolidato, ad alta densità. Per gli edifici compresi nelle aree AC_1, gli usi ammessi sono quelli insediati sulla base del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento legittimato o di altri documenti probanti, ovvero i seguenti usi:

usi principali (non inferiori al 70% della SU dell'unità edilizia):

U.1 Residenza

U.3 Residenza collettiva

usi secondari (non superiori al 30% della SU dell'unità edilizia):

U.2 Attività ricettive

U.4 Esercizi commerciali di vicinato

U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari

U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari

U.5.2b Medio-grandi strutture di vendita non alimentari (solo tramite POC)

- U.7 Pubblici esercizi
- U.11 Piccoli uffici e studi professionali
- U.12 Attività terziarie e direzionali
- U.13a Artigianato di servizio non produttivo
- U.13b Piccole officine e laboratori artigianali
- U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune
- U.23 Attrezzature per l'istruzione superiore
- U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
- U.28 Attrezzature socio-sanitarie
- U.29 Attrezzature culturali

L'insediamento degli usi sopra indicati, in tutti i casi sopra citati, è ammesso a condizione che sia garantita una dotazione minima di posti auto di pertinenza (Pp), in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, all'art. 17 del RUE.

Gli strumenti vigenti consentono il frazionamento dell'immobile in più unità immobiliari.

Art. 2 – Modalità di gara

La scelta dell'acquirente avverrà con il metodo dell'offerta segreta e l'aggiudicazione avverrà a favore del miglior offerente.

Le offerte dovranno essere in aumento rispetto alla base d'asta che è fissata in Euro 240.000,00, così come risultante dalla stima effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

La presentazione dell'offerta sarà immediatamente vincolante per il soggetto proponente, mentre il rapporto obbligatorio nei confronti del Comune sorgerà solo dopo l'adozione del relativo atto di aggiudicazione definitiva e dopo che sia stato accertato il possesso dei requisiti previsti dal bando di gara e dalle leggi vigenti.

Sono poste a carico dell'acquirente le spese per la stipula del contratto di compravendita e quelle inerenti e conseguenti il procedimento di gara.

L'offerente dovrà prestare DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO di importo pari al 10 per cento del prezzo a base d'asta dell'alloggio per cui presenta offerta.

Il deposito cauzionale dovrà essere costituito mediante versamento presso la Tesoreria Comunale del Comune di Pianoro presso INTESA SANPAOLO SPA, filiale di Pianoro, P.zza dei Martiri 2 - IBAN IT34 U030 6937 0011 0000 0046 067.

La suddetta cauzione copre la mancata sottoscrizione del contratto per causa dell'aggiudicatario; la cauzione prodotta dall'aggiudicatario verrà utilizzata in conto prezzo. La cauzione prestata dai non aggiudicatari sarà svincolata automaticamente in caso di non aggiudicazione e sarà restituita entro un termine non superiore a trenta giorni dalla aggiudicazione.

Art. 3 - Requisiti di partecipazione

Può partecipare qualunque persona fisica o giuridica in possesso, alla data di presentazione della domanda, dei seguenti requisiti:

1. essere cittadino italiano o di altro Stato membro dell'U.E.;
2. essere in possesso dei diritti politici e civili;
3. non avere in corso cause di esclusione di cui all'art. 38, comma 1, del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. ;
4. non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati/che la Società non si trovi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non ci sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
5. non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi art. 120 della L.689/81;
6. non essere incorso nel divieto di concludere contratti con Pubbliche Amministrazioni ai sensi dell'art. 10 della L. 575/65 e s.m.i., in materia di disposizioni antimafia.

Nel caso di Società, i requisiti di cui ai punti 3, 5 e 6 devono essere posseduti e quindi dichiarati dal legale rappresentante e da tutti i soggetti (amministratori, soci) individuati dall'art. 2, comma 3, del D.P.R. 3 giugno 1998, n.252, ovvero: tutti i soci in caso di società di persone, tutti i soci accomandatari in caso di società in accomandita semplice, tutti i rappresentanti legali in caso di società di capitali o altri tipi di società).

Art. 5 - Presentazione delle offerte - Aggiudicazione

CONDIZIONI PER PARTECIPARE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

I soggetti interessati possono richiedere informazioni all'Ufficio Urbanistica, Edilizia Privata, SUE, Patrimonio ed Espropri - Pianoro, Viale Risorgimento, 1, e-mail: loredana.maniscalco@comune.pianoro.bo.it, veronica.delgaudio@comune.pianoro.bo.it.

Le domande in originale devono, a pena di inammissibilità a istruttoria, pervenire al protocollo del Comune di Pianoro entro le ore 12 del 6/5/2024.

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente. Oltre il termine fissato non sarà accettata alcuna offerta anche se sostitutiva di offerta precedente.

Le domande possono essere inviate - **entro il termine perentorio stabilito** - a mezzo raccomandata postale o a mano, oppure mediante agenzia di recapito autorizzata, all'Ufficio Protocollo dell'Ente, presso la sede del Comune di Pianoro in Piazza dei Martiri 1, 40065 Pianoro (BO), mediante appuntamento telefonico da concordare con l'Ufficio.

Il plico, chiuso, sigillato opportunamente e controfirmato su tutti i lembi di chiusura, dovrà contenere sull'esterno, pena la mancata presa in considerazione, il nominativo e l'indirizzo dell'offerente con indicazione del recapito telefonico e la seguente dicitura:

"NON APRIRE. CONTIENE OFFERTA PER LA VENDITA DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIA VALLEVERDE 15 (EX BIBLIOTECA COMUNALE)".

Detto plico dovrà contenere, pena la esclusione dalla procedura, due buste denominate A e B predisposte come segue:

BUSTA A): DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

All'interno del plico A) – Documentazione amministrativa devono essere contenuti, **a pena di esclusione**, i seguenti documenti:

- la domanda di partecipazione redatta secondo il modello **allegato A**, in bollo da Euro 16,00, debitamente sottoscritta, contenente i dati anagrafici del soggetto partecipante alla gara, o i dati anagrafici del rappresentante legale, in caso di impresa o società, che attesti, a norma dell'art. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, il possesso dei requisiti richiesti per la partecipazione alla gara;
- la dichiarazione resa ai sensi del DPR n. 445/2000 attestante il possesso dei requisiti di cui all'art. 4 del presente bando; in caso di Società, tali requisiti devono essere posseduti e quindi dichiarati dal legale rappresentante e da tutti i soggetti (amministratori, soci) individuati dall'art. 2, comma 3, del D.P.R. 3 giugno 1998, n.252 (Regolamento recante norme per la semplificazione dei procedimenti relativi al rilascio delle comunicazioni e delle informazioni antimafia);
- la dichiarazione esplicita di aver verificato lo stato, di fatto e di diritto, dell'immobile e di essere a conoscenza di tutte le condizioni contenute nel presente bando e relativi allegati e di accettarle integralmente senza riserva alcuna;
- la fotocopia di un documento di identità di chi sottoscrive le suddette dichiarazioni;
- l'originale della ricevuta comprovante il versamento della somma versata quale deposito cauzionale provvisorio. Tale deposito non potrà essere costituito mediante fidejussione bancaria né mediante polizza fideiussoria assicurativa o equipollenti. L'omissione del suddetto versamento o la mancata allegazione a prova della sua regolare esecuzione comporterà l'esclusione del concorrente all'asta.

BUSTA B): OFFERTA ECONOMICA

Il plico B) – Offerta economica, dovrà contenere a pena di esclusione:

- l'offerta economica redatta secondo il modello **allegato B**, in bollo da Euro 16,00, debitamente sottoscritta, con indicato l'aumento, in cifre e lettere, del prezzo offerto rispetto a quello fissato per la gara; qualora nell'offerta vi sia discordanza fra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida quella in lettere. L'offerta dovrà essere in aumento rispetto all'importo minimo a base d'asta (**Euro 240.000,00**). Non saranno ammesse offerte in diminuzione. Si ribadisce che l'offerta del prezzo di acquisto dovrà, a pena di esclusione dalla gara, essere inserita in busta chiusa e sigillata, diversa da quella contenente la documentazione.

Le offerte che per qualsiasi ragione dovessero pervenire oltre il termine perentorio sopra indicato, non saranno prese in alcun modo in considerazione. Trascorso il termine non viene riconosciuta valida alcuna offerta ancorché sostituiva o integrativa di quella presentata.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di verificare, anche ai fini penali, la veridicità di tutte le dichiarazioni sopra specificate.

Ai fini della stipula del contratto di compravendita potranno essere acquisite, a conferma delle suddette dichiarazioni, le necessarie ed opportune certificazioni.

L'asta pubblica avrà luogo nella sala di Consiglio del Comune di Pianoro, Piazza dei Martiri, 1 in data 14/5/2024 ad ore 11.

Sono ammessi all'apertura delle offerte i legali rappresentanti dei concorrenti ovvero soggetti, uno per ogni concorrente, muniti di specifica delega loro conferita dai predetti legali rappresentanti.

Si procederà quindi all'apertura delle buste, alla verifica della documentazione relativa all'ammissione dei concorrenti e successivamente all'apertura dell'offerta economica ed all'aggiudicazione provvisoria.

In caso di parità si procederà ad estrazione a sorte.

Le risultanze della gara saranno comunicate tempestivamente al vincitore e agli esclusi.

L'aggiudicazione avverrà anche in presenza di una sola offerta valida, purché valutata positivamente dall'Amministrazione.

Art. 6 – Adempimenti successivi alla gara

Il verbale di aggiudicazione sarà vincolante ed obbligatorio per l'aggiudicatario ad ogni effetto di legge dopo la sua approvazione con determinazione del Responsabile dell'Area VI Assetto del Territorio e Patrimonio.

L'aggiudicatario dovrà stipulare il contratto di compravendita nel termine perentorio di gg. 60 dalla comunicazione di aggiudicazione

In caso di mancato rispetto di tale termine per causa ad esso imputabile, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto.

Il Comune di Pianoro tratterrà, a titolo di penale, il deposito cauzionale ricevuto, qualora l'aggiudicatario, per qualsiasi ragione, rinunci successivamente all'acquisto dell'immobile, non presenti la documentazione necessaria per addivenire alla stipula del contratto, non si presenti alla stipula del contratto ovvero venga accertata l'assenza dei requisiti di partecipazione richiesti.

Ove l'aggiudicatario venga, per qualunque motivo, a decadere dall'aggiudicazione o rinunci, il Comune si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione al secondo classificato, salvo ritenga più conveniente esperire nuova asta.

Ad espletamento dell'asta, ai concorrenti non risultanti vincitori il deposito cauzionale sarà restituito nell'ammontare corrisposto, senza il riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese, entro 30 giorni dal provvedimento di approvazione delle risultanze definitive dell'asta stessa.

Il saldo del prezzo potrà avvenire a mezzo bonifico bancario solo se effettuato almeno 3 giorni lavorativi prima della data del relativo rogito; diversamente il saldo dovrà essere effettuato esclusivamente a mezzo di assegno circolare con clausola "non trasferibile". Si precisa che tale termine è da intendersi valido anche qualora l'aggiudicatario intenda effettuare il saldo del prezzo a mezzo di mutuo ipotecario; conseguentemente entro tale data dovrà essere perfezionata la relativa istruttoria presso la propria banca di fiducia.

Le spese relative all'atto di vendita, tasse, imposta di registro e trascrizione, oneri notarili saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario. Il contratto di compravendita sarà stipulato avanti a un Notaio incaricato dall'aggiudicatario. Ove, a valutazione del notaio rogante o su richiesta dell'acquirente, fossero necessari adeguamenti delle planimetrie catastali depositate (relative all'immobile in vendita), per difformità comunque non rilevanti ai sensi e per gli effetti del D.L. 78/2010, le conseguenti variazioni ed/o aggiornamenti catastali ed edilizi, dovranno essere presentati ai rispettivi enti ad intere cura e spese dell'aggiudicatario, a mezzo di professionista loro incaricato.

Art. 6 – Condizioni di vendita

L'immobile oggetto dell'asta viene alienato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, così come posseduto dal Comune di Pianoro, con ogni annesso e connesso, uso e diritto, accesso e recesso, adiacenze e pertinenze, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti e possano legalmente competere.

La vendita viene fatta a corpo e non a misura; non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione del bene posto in vendita, o nella determinazione del prezzo d'asta, nella indicazione della superficie, dei confini, numero di mappa e coerenza, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla legge, dovendo intendersi come espressamente dichiarato di ben conoscere l'immobile acquistato nel suo complesso e valore ed in tutte le sue parti.

Il Comune, parte venditrice, garantisce la piena e legittima proprietà, la libertà da privilegi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli dell'immobile, restando esonerato dal fornire la relativa documentazione.

Ai fini fiscali si tratta di alienazioni soggette ad imposta di registro ai sensi dell'art. 2, lett a) del DPR 26 aprile 1986 n. 131 e come tali NON SOGGETTE AD IVA.

Per quanto non previsto nel presente bando, si rinvia al codice civile ed alle norme in vigore sulla materia.

Art. 14 - Tutela dei dati personali

Ai sensi del D.Lgs. n. 196 del 30.06.03 come modificato dal Regolamento Europeo 2016/679, i dati personali forniti dai concorrenti saranno utilizzati al solo scopo dell'espletamento delle operazioni di gara e per la gestione del relativo contratto.

Art. 15 – Documenti di gara e sopralluogo

La documentazione di gara è disponibile e scaricabile sul sito istituzionale dell'Ente www.comune.pianoro.bo.it.

Il responsabile unico del procedimento è: Arch. Loredana Maniscalco, Responsabile dell'Area VI assetto del territorio e patrimonio Tel. 051 6529152 e-mail: loredana.maniscalco@comune.pianoro.bo.it:

Gli interessati potranno effettuare un sopralluogo previo appuntamento da richiedere via email ai seguenti indirizzi: loredana.maniscalco@comune.pianoro.bo.it, veronica.delgaudio@comune.pianoro.bo.it.

La Responsabile dell'Area VI
Assetto del Territorio e Patrimonio
Arch. Loredana Maniscalco
(documento firmato digitalmente)

ALLEGATI

A - Modulo per la Domanda di partecipazione

B - Modulo per l'Offerta economica