



COMUNE
DI CERVIA

ASTA PUBBLICA PER ALIENAZIONE IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO A CERVIA, IN VIA XX SETTEMBRE N. 100-102

Il Comune di Cervia, in esecuzione delle delibere del Consiglio Comunale n. 85 del 19/12/2018 e n. 11 del 27/02/2019 e della Determina Dirigenziale Settore Cultura, Servizi e Beni Comuni n. 1520 del 11/11/2019 indice un'asta pubblica ai sensi degli artt. 73 lett. c) del R.D. 23.05.1924 n. 827 per **l'ALIENAZIONE IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO A CERVIA, IN VIA XX SETTEMBRE N. 100-102.**

L'immobile è costituito da un edificio, sito a Cervia (RA), in via XX Settembre n. 100-102, in zona retrostante Piazza Garibaldi, posto all'angolo nord-ovest dell'antico quadrilatero del Centro Storico, presente nel Catasto Fabbricati del Comune di Cervia al Foglio 34, particella 89, sub 1-2-3.

Si tratta di un edificio a pianta rettangolare privo di corte, realizzato in struttura portante mista (cemento armato e laterizio), tramezzi interni in muratura, copertura in parte a falde e in parte costituita da terrazzo d copertura, aderente ad altri fabbricati, composto da quattro piani fuori terra (piano terra, primo, secondo e sottotetto), privo di ascensore (l'accesso ai diversi piani avviene solo tramite vano scala comune).

Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate, così come le pareti interne; le porte, sia interne che esterne, sono realizzate in legno tamburato, gli infissi sono forniti di vetri semplici e avvolgibili in pvc, i pavimenti sono realizzati con materiali di diversa fattura.

Il fabbricato, edificato nel 1963 inizialmente con destinazione di tipo residenziale e direzionale, destinato in seguito ad edifici pubblici e poi destinato a sede degli uffici del Servizio Edilizia Privata e Settore Urbanistica del Comune di Cervia.

L'immobile è meglio identificato nella planimetria allegata (Allegato 4 - Planimetria)

L'asta si terrà a mezzo di offerta segreta solo ed esclusivamente in aumento sul prezzo a base d'asta di **€ 687.347,50.**

La gara si terrà il giorno **18/12/2019** alle ore **14:00** presso la Residenza Comunale.

Per partecipare alla gara il concorrente dovrà costituire una cauzione a garanzia dell'offerta dell'importo di **€ 34.367,38**, pari al 5% del prezzo di vendita posto a base d'asta, da costituire mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Cervia e depositato presso la Tesoreria Comunale – Cassa di Risparmio di Ravenna – Filiale di Cervia.

La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà conteggiata come versamento in acconto del prezzo del bene aggiudicato, senza computo di interessi, mentre agli altri concorrenti sarà restituita a conclusione del procedimento di aggiudicazione. In caso di inadempienza dell'aggiudicatario il deposito cauzionale verrà incamerato a titolo di penale.

Possono partecipare alla gara persone fisiche e persone giuridiche, compresi enti, cooperative, imprese, società finanziarie e raggruppamenti anche temporanei di tali soggetti, in possesso dei requisiti previsti dall'istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva di certificazione.

I raggruppamenti temporanei di concorrenti devono presentare singolarmente l'istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva di certificazione che va compilata e sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante di ogni singolo concorrente riunito; devono presentare congiuntamente l'offerta economica che deve essere sottoscritta da tutti i concorrenti/ legali rappresentanti facenti parte del raggruppamento.



COMUNE DI CERVIA

Sono ammesse offerte per procura speciale che dovrà essere conferita con atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata dal notaio, a pena di esclusione dalla gara. Qualora l'offerta venga presentata in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

Sono nulle le offerte condizionate e quelle per persona da nominare.

Sono nulle altresì le offerte senza l'indicazione esplicita dell'importo in aumento, non essendo accettate offerte alla pari o in ribasso.

I concorrenti hanno facoltà di svincolarsi dalla loro offerta decorsi 120 giorni dall'atto di aggiudicazione della gara.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

L'asta verrà aperta sul prezzo base di **€ 687.347,50** a corpo.

Sono ammesse solo offerte in aumento.

La vendita non è soggetta ad IVA e seguirà i seguenti patti e condizioni:

- a) il prezzo a base d'asta a carico esclusivo dell'acquirente, si intende al netto di ogni onere fiscale;
- b) l'immobile sarà venduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con gli eventuali relativi pesi/vincoli ed oneri e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti, quanto non apparenti;
- c) l'aggiudicazione definitiva verrà assunta non prima dell'avvenuto sgombero dell'edificio da parte del Comune e non prima dell'effettuazione dei lavori di ripristino volte all'eliminazione delle piccole difformità emerse dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati agli atti del Servizio Patrimonio; l'Amministrazione si impegna a concludere tali adempimenti entro 30 giorni dal 18/12/2019 (data di apertura delle offerte);
- d) il pagamento del prezzo, in monetario, dovrà avvenire per il 25%, entro 15 gg. dalla ricevuta di comunicazione di aggiudicazione definitiva e per il restante 75% all'atto di stipula del rogito notarile le cui spese, inerenti e conseguenti, sono poste a totale carico dell'aggiudicatario;
- e) il rogito notarile dovrà essere stipulato entro 30 gg. dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione;
- f) tutte le spese e le tasse inerenti il perfezionamento dell'atto di compravendita e ogni onere dipendente e conseguente saranno a totale carico degli aggiudicatari;
- g) saranno altresì a carico dell'aggiudicatario gli eventuali oneri relativi alla pulizia dell'immobile e dei relativi locali/aree di pertinenza ed allo smaltimento degli eventuali materiali situati all'interno dello stesso;
- h) l'offerta dovrà essere predisposta tenendo conto che l'immobile potrà essere oggetto di interventi compatibili con la nuova strumentazione urbanistica del Comune di Cervia approvata con Delibera di Consiglio n. 70 del 28/11/2018 relativa all'edificio:
 - Aree per attrezzature e spazi collettivi: strutture per la Pubblica Amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile - lettera c", art. 11.3 in "Centro Storico di Cervia - scheda 73", parte VII delle norme di PUG.
 - Le destinazioni ammesse sono quelle disciplinate dalla norma di piano all'art. 7.6 del PUG.



COMUNE DI CERVIA

- La tavola A1.4 del PUG, l'unità immobiliare risulta rientrante all'interno del perimetro del Centro Storico (art. 7.7.1 delle NTA del PUG) e retinata come attrezzatura e spazio collettivo (art. 11.3) alla lettera c) strutture per la pubblica Amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile.
- Il fabbricato risulta altresì posto all'interno delle "Area protetta EUAP0181: Parco del Delta del Po" (Tav V1A) e "Aree sottoposte al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D LGS 42/2004" (Tav V4A).
- La normativa specifica del sistema insediativo storico evidenzia i tipi di interventi ammissibili sul fabbricato in oggetto. In particolare, il fabbricato risulta soggetto ad interventi di "Ristrutturazione Edilizia" (all'art. 7.7.1 comma 3 delle NTA del PUG) trattandosi di edilizia di impianto recente del tipo X.r2 (edilizia residenziale plurifamiliare).

Si precisa che la destinazione urbanistica non certifica l'esistenza o non di ulteriori vincoli o prescrizioni eventualmente derivanti dall'applicazione di normative speciali (vincoli paesaggistici, idrogeologici, militari, monumentali, ecc.), nonché derivanti dall'utilizzo di indici in precedenti interventi edilizi, usi civici, asservimenti di volumi con atti tra privati, ecc.;

- Per quanto inerente le destinazioni d'uso ammissibili, queste risultano elencate all'art. 7.6 comma 2 delle NTA del PUG, ed in particolare, nei centri storici sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - **a1** abitazioni, bed and breakfast;
 - **a2** residenze stagionali, affittacamere;
 - **b1** alberghi, centri termali e benessere, residenze turistico-alberghiere, motel;
 - **b2** spazi congressuali ed espositivi;
 - **b4** altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, ostelli, case per ferie, ecc.);
 - **b5** strutture di accoglienza per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, ecc.;
 - **c2** artigianato di servizio solo se compatibile con la residenza;
 - **d1** studi professionali;
 - **d2** funzioni direzionali, finanziarie (solo se esistenti alla data di adozione del presente Piano), assicurative;
 - **d3** funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private;
 - **e1** commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;
 - **e2** medie strutture di vendita solo nei tipi Xr (edifici residenziali di recente costruzione);
 - **e5** pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);



COMUNE DI CERVIA

- i) l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 4 comma 6 del vigente "Regolamento per l'alienazione e l'acquisizione di beni immobili e per l'alienazione di beni immobili di proprietà del Comune di Cervia" dovranno versare, alla data stabilita per il versamento dell'acconto sul prezzo di vendita (entro 15 gg. dalla ricevuta di comunicazione di aggiudicazione definitiva), la somma di € **3.117,14** a titolo di rimborso delle spese generali, di stima e di pubblicità, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Cervia e depositato presso la Tesoreria Comunale – Cassa di Risparmio di Ravenna – Filiale di Cervia.

Qualora l'asta pubblica fosse dichiarata deserta, si procederà ai sensi dell'art. 8 (Mancata partecipazione), del Regolamento per l'alienazione dei beni immobili del Comune di Cervia.

SOPRALLUOGO

I concorrenti dovranno obbligatoriamente effettuare un sopralluogo per prendere visione dell'immobile previo appuntamento.

La visita deve essere prenotata telefonicamente chiamando il seguente numero telefonico: Servizio Patrimonio 0544-979133 referente: Ing. Pietro Azzarone e confermata via e-mail all'indirizzo serviziopatrimonio@comunecervia.it riportando i seguenti dati dell'operatore economico: nominativo del concorrente, recapito telefonico, recapito fax/indirizzo e-mail, nominativo e qualifica della persona incaricata di effettuare il sopralluogo. Le prenotazioni dovranno tassativamente pervenire entro e non oltre le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente a quello stabilito per il sopralluogo. Il sopralluogo dovrà essere effettuato **entro e non oltre il 09/12/2019**.

All'atto del sopralluogo sarà rilasciato apposito verbale dal personale autorizzato, a conferma dell'effettuato sopralluogo.

Saranno ammessi al sopralluogo esclusivamente i seguenti soggetti muniti della relativa documentazione che attesti la qualifica posseduta:

1. concorrente/legale rappresentante dell'impresa;
2. procuratore speciale/generale dell'impresa munito di apposita procura notarile (in originale o in copia autenticata da notaio) oppure di certificato della Camera di Commercio ove risulti tale qualifica
3. soggetto delegato dal concorrente/ legale rappresentante dell'impresa.

Sarà consentito partecipare al sopralluogo ed alla presa visione in nome e per conto di un solo concorrente.

Nel caso di raggruppamento temporaneo di concorrenti, i suddetti adempimenti dovranno essere effettuati dall'impresa designata quale **mandataria (capogruppo)** ed il relativo verbale dovrà essere riferito a tale impresa, a pena di esclusione.

La mancata effettuazione del sopralluogo sarà causa di esclusione dalla procedura di gara.

OFFERTA E DOCUMENTAZIONE

Per partecipare alla gara il concorrente dovrà far pervenire mediante raccomandata del servizio postale entro e non oltre le ore **12:00** del giorno **18/12/2019, a pena di esclusione**, al seguente indirizzo:



COMUNE DI CERVIA

COMUNE di CERVIA – Ufficio Protocollo
Piazza G. Garibaldi n. 1 – 48015 Cervia (RA)

un plico sigillato che dovrà riportare la seguente dicitura: **“OFFERTA PER – ALIENAZIONE IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO A CERVIA, IN VIA XX SETTEMBRE N. 100-102 – scadenza offerta 18/12/2019 – NON APRIRE”** oltre alla ragione sociale, codice fiscale, indirizzo, telefono, fax, e-mail, PEC del concorrente per le relative comunicazioni.

Nel caso di concorrenti associati, già costituiti o da costituirsi, vanno riportati sul plico le informazioni di tutti i singoli partecipanti.

Si precisa che per “sigillatura” deve intendersi una chiusura ermetica recante un qualsiasi segno o impronta, apposto su materiale plastico come striscia incollata o ceralacca o piombo, tale da rendere chiusi il plico e le buste, attestare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente, nonché garantire l'integrità e la non manomissione del plico e delle buste.

La mancata sigillatura del plico delle buste (si veda oltre), nonché la non integrità delle medesime tale da compromettere la segretezza, sono **cause di esclusione** dalla gara.

È altresì facoltà dei concorrenti consegnare a mano o tramite agenzia di recapito autorizzata (corriere) il plico. Tale consegna dovrà essere effettuata esclusivamente, **pena l'esclusione dalla gara**, presso l'ufficio Protocollo (Residenza municipale - Piazza Garibaldi n. 1 – secondo piano) nei seguenti orari: dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00, il giovedì anche dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

Qualora un plico contenente l'offerta fosse recapitato presso un altro ufficio comunale, **l'offerta stessa sarà esclusa dalla gara** in quanto, in questi casi, non sarà possibile garantire la conservazione riservata dei plichi stessi nonché il loro corretto e sicuro mantenimento nello stato in cui sono effettivamente pervenuti.

Si precisa che, quale che sia la modalità di consegna dei plichi scelta dai concorrenti (Servizio postale, Agenzia di recapito autorizzata o consegna a mano), del giorno e ora di recapito dei plichi farà fede **esclusivamente la ricevuta apposta sui plichi stessi da parte dell'Ufficio Protocollo**.

Il personale addetto rilascerà ricevuta nella quale sarà indicata data e ora di ricezione del plico.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, non giunga a destinazione entro il suddetto termine perentorio.

Con le stesse modalità e formalità sopra descritte e purché entro il termine indicato per la presentazione delle offerte, pena l'irricevibilità, i concorrenti possono far pervenire eventuali sostituzioni al plico già presentato. Non saranno ammesse né integrazioni al plico recapitato, né integrazioni o sostituzioni delle singole buste presenti all'interno del plico medesimo, essendo possibile per il concorrente richiedere esclusivamente la sostituzione del plico già consegnato con altro plico.

Saranno escluse le offerte plurime, condizionate, tardive, alternative.

Detto plico dovrà contenere i seguenti documenti a pena esclusione:

- 1) **una busta sigillata, contenente l'offerta economica**, recante all'esterno la medesima dicitura prevista per il plico: **“OFFERTA ECONOMICA PER ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO A CERVIA, IN VIA XX**



COMUNE DI CERVIA

SETTEMBRE N. 100-102", oltre al nominativo, all'indirizzo dell'offerente, nonché alla data della gara.

L'offerta economica, redatta preferibilmente secondo **il fac-simile allegato 1 al presente bando**, in lingua italiana, contenente il prezzo offerto in aumento, così in cifre come in lettere, deve essere sottoscritta dalla persona fisica o dal titolare o legale rappresentate dell'impresa con firma leggibile per esteso.

In tale busta non devono essere inseriti altri documenti.

- 2) **La cauzione a garanzia dell'offerta** sopracitata dell'importo di **€ 34.367,38** pari al 5% del prezzo a base d'asta;
- 3) **L'istanza di partecipazione alla gara in bollo (preferibilmente secondo il fac-simile allegato 2) e la dichiarazione sostitutiva di certificazione (preferibilmente secondo il fac-simile allegato 3)**, redatte in carta semplice, corredate dalla copia fotostatica di un documento di identità valido del sottoscrittore.

Per quanto riguarda **l'assolvimento dell'imposta di bollo** si precisa che relativamente alla presente procedura l'imposta è dovuta sull'istanza di partecipazione nella misura forfettaria di € 16,00.

- 4) in caso di intervento di un procuratore: allegare **procura, in originale oppure in copia autenticata o il certificato della CCIAA da cui risultino i poteri del procuratore**.
- 5) in caso di offerta per procura speciale: la **procura speciale**, in originale o in copia autentica, conferita con atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio.

Si procederà all'esclusione dalla gara nell'ipotesi in cui l'offerta economica non sia contenuta in un'apposita busta sigillata.

AGGIUDICAZIONE E ADEMPIMENTI CONSEGUENTI

L'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una unica offerta valida presentata.

La graduatoria dichiarata in sede di gara è provvisoria.

L'aggiudicazione diviene definitiva per l'Amministrazione ad avvenuta approvazione dei relativi atti da parte degli Organi competenti.

In caso di discordanza fra il prezzo in cifre e quello in lettere sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione.

In caso di offerte vincenti uguali, di due o più concorrenti presenti alla gara, si procederà, nella medesima seduta, ad un supplemento d'asta fra essi soli con contestuale presentazione di una ulteriore offerta migliorativa in busta chiusa.

Colui che al termine risulta miglior offerente è dichiarato aggiudicatario; ove nessuno degli offerenti sia presente, ovvero ne sia presente uno solo, si procederà con apposita lettera a richiedere offerta migliorativa in busta chiusa, da presentare entro il termine assegnato. Nel caso i due o più concorrenti siano presenti e non vogliano migliorare l'offerta, si procede immediatamente ad estrazione a sorte per decidere l'aggiudicatario.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune consegue alla stipula del contratto di compravendita a seguito dell'aggiudicazione



COMUNE DI CERVIA

definitiva.

Nel caso l'aggiudicatario non si presenti alla data indicata dall'Amministrazione per la sottoscrizione del contratto di compravendita o non provveda al deposito di tutta la documentazione necessaria ai fini della stipula nel termine determinato dall'Amministrazione, si procederà con apposito atto, da notificare all'interessato, alla revoca dell'aggiudicazione e all'incameramento del deposito cauzionale presentato a garanzia dell'offerta, ferma restando ogni eventuale altra azione di risarcimento danni da parte del Comune di Cervia. In tal caso il Comune si riserva la facoltà di aggiudicare l'asta al concorrente che avrà presentato la successiva migliore offerta.

L'Amministrazione si riserva, valutate le offerte, di procedere o meno all'aggiudicazione, senza che i partecipanti abbiano nulla a pretendere a qualsiasi titolo, salvo la restituzione della cauzione.

Per quanto non espressamente indicato si rinvia al Regolamento sulla Contabilità Generale dello Stato R.D. 827 del 23.05.1924.

Nell'ipotesi in cui, a seguito della verifica requisiti previsti per la partecipazione e **di quanto dichiarato in sede di offerta** dal soggetto collocatosi **al primo posto** della graduatoria provvisoria di aggiudicazione, sia riscontrato il mancato possesso dei requisiti ivi prescritti, si procederà a dichiarare l'esclusione del medesimo, nonché all'incameramento della cauzione prestata a garanzia dell'offerta.

In tale ipotesi l'Amministrazione aggiudicherà l'accordo al soggetto collocatosi successivamente nella graduatoria provvisoria, previo positivo riscontro del possesso dei medesimi requisiti.

INFORMAZIONI VARIE

Le informazioni di carattere tecnico potranno essere richieste al Servizio Patrimonio esclusivamente per iscritto inviando i quesiti aventi per oggetto "Quesiti via XX Settembre 100-102" esclusivamente all'indirizzo PEC: comune.cervia@legalmail.it – alla c.a. del Servizio Patrimonio (Ing. Pietro Azzarone), **entro e non oltre il 10/12/2019** e le relative risposte, qualora riscontrate di interesse generale, verranno pubblicate sul sito internet istituzionale del Comune di Cervia al fine di renderle disponibili a tutti gli interessati;

La planimetria dell'immobile e la documentazione relativa al presente Bando di gara saranno pubblicate sul sito Internet del Comune di Cervia.

L'Ufficio competente per informazioni e chiarimenti sul bando di gara è il Servizio Contratti – Tel. 0544-979312/212;

Responsabile del procedimento è la Dott.ssa Arch. Daniela Poggiali Tel. 0544/979133;

Il presente bando è pubblicato all'Albo Pretorio e al sito INTERNET www.comunecervia.it all'indirizzo <http://www.comunecervia.it/servizi/alienazioni-locazioni-concessioni-immobiliari.html>

Si allegano:

- Allegato 1 Modello offerta economica;
- Allegato 2 Modello istanza di partecipazione;
- Allegato 3 Modello dichiarazione sostitutiva di certificazione
- Allegato 4 Planimetria



COMUNE
DI CERVIA

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il Comune di Cervia, ai sensi dell'Articolo 13 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo (Regolamento generale sulla protezione dei dati personali), fornisce le seguenti informazioni:

- a) il Titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Cervia con sede in Piazza Garibaldi, 1 a Cervia;
- b) il Comune di Cervia ha designato quale Responsabile della Protezione dei Dati la società Lepida S.p.A., come da atto di Giunta Comunale n. 96 dell'08/05/2018 (dpo-team@lepida.it);
- c) l'Ente ha designato soggetto attuatore degli adempimenti necessari per la conformità dei trattamenti di dati personali attinenti l'esecuzione del presente procedimento di gara;
- d) il conferimento dei dati personali relativi al servizio richiesto o alla comunicazione inoltrata ha natura obbligatoria in quanto il mancato conferimento comporta l'impossibilità di accogliere la domanda;
- e) il trattamento dei dati personali verrà effettuato da personale interno all'Ente, previamente autorizzato e designato quale incaricato del trattamento, esclusivamente per lo svolgimento di funzioni istituzionali e con finalità di carattere amministrativo e contabile, nonché per l'assolvimento di obblighi di legge in tema di trasparenza e tracciabilità dei flussi finanziari;
- f) i dati personali potranno essere trasmessi al Tesoriere comunale per le attività strettamente connesse all'esecuzione dei mandati di pagamento;
- g) i dati personali sono custoditi all'interno degli applicativi per la gestione dei flussi documentali e della contabilità dell'Ente e per la conservazione, a norma di legge, degli atti o dei documenti che li contengono;
- h) in qualità di interessato, l'utente in qualunque momento ha diritto di accesso ai propri 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.

Per prendere visione dell'informativa sul trattamento dei dati personali in formato esteso si rimanda al sito del Comune di Cervia, nella pagina dedicata all'informativa sulla privacy.

LA DIRIGENTE DEL SETTORE CULTURA, SERVIZI E BENI COMUNI
Dott.ssa Daniela Poggiali*

**Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate*