

ALLEGATO A

BANDO D'ASTA PUBBLICA PER LA COSTITUZIONE A TITOLO ONEROSO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SU CAPANNONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "EX POLVERIERA"

(in pubblicazione all'Albo pretorio dal....2024 al2024)

La Dirigente del Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio, in esecuzione del provvedimento dirigenziale n.del2024,

visti

- gli artt. 107 e 192 del "Testo unico degli Enti Locali", D.Lgs. n. 267/2000;
- l'art. 59 dello Statuto Comunale;
- l'art. 14 del vigente Regolamento di Organizzazione del Comune;
- il R.D. n. 827 del 23.5.1924, art. 73,
- il Regolamento comunale per la disciplina dei contratti – Parte seconda – Concessioni, locazioni e compravendite immobiliari, approvato con deliberazione consiliare n. 110 del 29/10/2018;

RENDE NOTO

che il giorno 2024, alle ore,00, presso gli uffici del Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio, avrà luogo un'asta pubblica per la **costituzione a titolo oneroso di un diritto di superficie con durata di 50 anni su un capannone facente parte del complesso immobiliare denominato "ex Polveriera"**.

L'asta si svolgerà col metodo delle offerte segrete, da confrontarsi col prezzo posto a base d'asta.

ART. 1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Ubicazione e stato di fatto

L'immobile è ubicato a Reggio Emilia, tra v.le Olimpia e v. Terrachini, più precisamente si tratta del 3° capannone (accedendo da v.le Olimpia). L'edificio è completamente fuori terra e si sviluppa complessivamente su due livelli (nella sola zona centrale). Il piano terra ha destinazione "magazzino" e il secondo livello (nella parte centrale) "soppalco", per una superficie complessiva di circa 1.728 mq.

L'immobile versa in condizioni di gravissimo deterioramento generale e strutturale.

Situazione catastale

Catasto fabbricati: foglio 155, mappale 138, sub 2, cat. D/7, rendita € 7.104,92.

Catasto terreni: foglio 155, mappale 138, ENTE URBANO, superficie mq 1.147.

Situazione urbanistica e vincoli

La vigente destinazione urbanistica è: Ambito di riqualificazione strategica di cui all'art. 9.1 degli indirizzi disciplinari del PUG 2030; in particolare l'immobile è ricompreso al Titolo 17 Schede speciali di intervento al Titolo 9 Sistema degli ambiti da riqualificare dove viene stabilito che: "...sono ammessi gli usi d3, d14, d15..." e inoltre "...sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con modifica di sagoma e sedime previo parere favorevole della CQAP, con il vincolo di mantenere l'allineamento principale lungo piazzale Reverberi".

L'edificio non è sottoposto ad alcun vincolo di interesse storico-architettonico.

ART. 2 - CONDIZIONI DI VENDITA

Il prezzo posto a base d'asta è di € **175.000,00** (fuori campo I.V.A.) e il deposito cauzionale (necessario per partecipare all'asta) è di € 17.500,00.

Il prezzo offerto dovrà essere pari o in aumento rispetto al prezzo base d'asta. Le offerte in aumento 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 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.

Solo nel caso di parità tra le migliori offerte presentate, si procederà nella stessa seduta ad una licitazione fra di essi, mediante offerte scritte da presentare in busta chiusa. Solo in caso di assenza dei concorrenti interessati (o di loro rifiuto 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.

“Patti e condizioni” contrattuali:

- la costituzione del diritto di superficie 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 al Comune di R.E. potrà essere fatto scegliendo una delle seguenti modalità:
 1. in un'unica soluzione (dedotto l'importo già versato a titolo di deposito cauzionale), entro e non oltre il momento di stipula del contratto,
 2. in 4 rate di pari importo e con cadenza annuale, la prima delle quali prima del rogito (dedotto l'importo già versato a titolo di deposito cauzionale) e le altre (maggiorate degli interessi legali al tasso vigente) a distanza di un anno l'una dall'altra e garantite da fidejussione 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,
- il titolare del diritto di superficie potrà costituire garanzie reali sul diritto acquisito, al fine di garantire provvista per la realizzazione dei lavori di costruzione del nuovo fabbricato e per il mantenimento nel tempo dello stesso, per una durata non superiore a quella del diritto di superficie.

ART. 3 - DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

La durata del diritto di superficie sarà di anni 50 (cinquanta), a decorrere dalla stipula contrattuale.

ART. 4 - REQUISITI E MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

Sono ammessi a partecipare all'asta tutti i soggetti (sia persone fisiche che persone giuridiche) che hanno 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.

Non saranno prese in considerazione offerte presentate da professionisti intermediari o da agenzie di intermediazione immobiliare.

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 diritto di superficie capannone in ex Polveriera**” e l'indicazione del mittente.

Il 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” e “B – offerta economica”.

La busta “A - documentazione” deve contenere a pena di esclusione:

1. **la ricevuta** attestante l'avvenuta costituzione del **deposito cauzionale** infruttifero di € 17.500,00, con giorno di valuta di accredito non posteriore alla data di scadenza del presente bando.
Il pagamento del deposito deve essere fatto utilizzando il sistema PAGOPA <https://www.comune.re.it/pagopa>
In particolare, occorre utilizzare la modalità del “pagamento spontaneo generico”, scegliendo poi la causale (tra quelle proposte dal sistema) denominata “depositi cauzionali pratiche immobiliari” e (nel campo delle note) scrivere “asta pubblica diritto di superficie capannone in ex Polveriera”
<http://www.municipio.re.it/retecivica/urp/retecivi.nsf/pagamentispontanei?OpenPage>
In caso di malfunzionamento del sistema PAGOPA, utilizzare il *link* <https://www.pagopa.gov.it/it/pagopa/helpdesk/>
In alternativa al suddetto deposito, è possibile prestare cauzione inserendo nella busta A una fidejussione bancaria o assicurativa, che dovrà prevedere: la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, il pagamento a prima e semplice richiesta scritta del Comune entro 15 giorni dal ricevimento, ogni eccezione rimossa e con validità fino ad espressa liberatoria del Comune,
2. **la domanda di partecipazione**, sottoscritta con firma autografa e per esteso, 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 bando (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 bando (e sua parte integrante), deve recare la marca da bollo da € 16,00 e contenere:

- la somma offerta per l'acquisto del diritto di superficie, indicata sia in cifre che in lettere, in modo chiaro e preciso, senza alcuna correzione; in caso di discordanza tra importo in lettere e in cifre si intende valido quello più favorevole al Comune di R.E.;
- la modalità di pagamento scelta fra quelle previste all'art. 2 del presente bando;
- la sottoscrizione, con firma autografa e per esteso del concorrente (quale titolare nel caso di ditta individuale, del legale rappresentante nel caso di una società o altro Ente o di altra persona avente i poteri di impegnare l'offerente);
- la fotocopia di un valido documento di riconoscimento di colui che la sottoscrive.

Nel caso in cui più soggetti intendano partecipare congiuntamente all'asta, occorre presentare una domanda di partecipazione per ciascuno 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 di R.E.

ART. 5 - 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**2024**.

L'Archivio comunale è aperto dal lunedì al venerdì, dalle ore 8.30 alle ore 13.00 e nei pomeriggi di martedì e giovedì, dalle ore 14.30 alle ore 16.30.

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 atto dirigenziale si prenderà atto della diserzione d'asta.

ART. 6 - AGGIUDICAZIONE

Il giorno**2024**, alle ore,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, 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 di R.E. avrà la facoltà di procedere ad una nuova aggiudicazione sulla base della graduatoria delle offerte, oppure di indire una nuova asta pubblica.

ART. 7 – GARANZIA FIDEIUSSORIA

Nel caso in cui l'aggiudicatario scelga il pagamento rateizzato del prezzo, in sede di stipula contrattuale si darà atto dell'avvenuto pagamento della 1° rata (dedotto l'importo già versato a titolo di deposito cauzionale) e dovrà essere consegnata al Comune di R.E. una fideiussione bancaria o assicurativa che garantisca il pagamento delle 3 rate annuali successive (maggiorate degli interessi legali). Tale fideiussione dovrà prevedere: la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, il pagamento a prima e semplice richiesta scritta del Comune entro 15 giorni dal ricevimento, ogni eccezione rimossa e con validità fino ad espressa liberatoria del Comune.

ART. 8 – 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 contrattuale, 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 bando, trovano applicazione il R.D. del 23/05/2024, n. 827 ed il vigente Regolamento comunale per la disciplina dei contratti-parte 2°.

Inoltre, 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.comune.re.it/amministrazione-trasparente/beni-immobili-e-gestione-patrimonio/aste-immobiliari

Per ulteriori informazioni, contattare il Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio, tel. 0522/456155 –

456641, e-mail: patrimonioimmobiliare@comune.re.it, pec: serviziopatrimonio@pec.municipio.re.it.

Responsabile del procedimento è la dott.ssa Monica Penserini.

L'informativa sul trattamento dei dati personali (resa ai sensi dell'articolo 13 del Regolamento europeo 679/2016) è contenuta nell'Allegato A "Domanda di partecipazione" al presente bando.

LA DIRIGENTE
dott.ssa Monica Penserini

Allegati:

- Allegato A – domanda di partecipazione
- Allegato B – offerta economica
- Allegato C – documentazione tecnica