

COMUNE DI CATTOLICA
(Provincia di Rimini)

**Avviso d'asta pubblica per vendita complesso immobiliare
(casa + terreno) in località Gabicce Monte**

II DIRIGENTE SETTORE 5

In esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 20.12.2018 i.e., con la quale è stato approvato il “Piano delle alienazioni e valorizzazioni triennio 2019/2021” e della propria Determinazione Dirigenziale n. 790 del 17/10/2019 nonché in esecuzione e conformità al vigente “Regolamento Comunale per l'alienazione di beni immobili dell'Ente”, approvato con deliberazione consiliare n. 57 del 05/10/2006 esecutiva,

RENDE NOTO

che, **il giorno 19 dicembre alle ore 9,00** presso la Residenza Comunale di Piazza Roosevelt, 7 (sede distaccata ex scuola “Filippini” ufficio al I° piano – Servizi Tecnici), **avrà luogo l'asta pubblica per la vendita a corpo della casa di civile abitazione con annesso terreno di circa 5 ettari di proprietà comunale**, il tutto sito in territorio del Comune di Gabicce Mare (PU) in Via Panoramica n. 118 (località Gabicce Monte), secondo quanto previsto dagli artt. 73, lett. c), 76 e 77 del R.D. n. 827/1924, nonché art. 6 e seguenti del sopracitato “Regolamento Comunale”.

§ 1

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE – SOPRALLUOGO E VALORE A BASE D'ASTA

1.1 - Gli immobili (casa + terreno) si trovano nelle immediate vicinanze del centro urbano di Gabicce Monte, la casa è costituita da un unico corpo di fabbricato principale sviluppato su due piani fuori terra (oltre al sottotetto non abitabile). Le due unità abitative hanno ingressi autonomi, quella al I° piano è collegata internamente al sottotetto che si ripete non è abitabile. La struttura verticale del fabbricato è costituita da muratura portante in laterizio, la struttura orizzontale è costituita da solai piani in struttura mista, il tetto è a due falde in laterizio, sono inoltre presenti corpi accessori adibiti a magazzino e/o a depositi. L'accesso dall'esterno è garantito da un vialetto carrabile alberato (non asfaltato) che si immette sulla Via Panoramica, il collegamento tra le due unità immobiliari è dato da percorso esterno all'edificio.

Lo stato di manutenzione dell'immobile e delle parti comuni è bisognoso di importanti interventi di ammodernamento ed efficientamento anche se non sono presenti criticità sotto il profilo strutturale, pertanto risulta abitabile ed usufruibile.

Il terreno agricolo risulta incolto con giacitura collinare.

Il complesso immobiliare è identificato come segue:

- 1)- al Catasto Fabbricati del Comune di Gabicce Mare, al foglio 3, mappale n. 247 sub 1, categoria A/3, classe 2, vani 7 oltre al sub 2, categoria A/3, classe 2, vani 8,5 con superficie lorda di mq. 270,00 circa;
- 2)- al Catasto Terreni del Comune di Gabicce Mare, al foglio 3, mappale n. 546, classe

“Sem. Arborato” di mq. 43.422 e mappale n. 548, classe “Vigneto” di mq. 6.090.

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in ambito del Piano del Parco Naturale regionale del Monte San Bartolo pubblicato sul BUR Marche n. 104 del 12/12/2011 ed è configurato come segue:

- A)- relativamente alla particella a Catasto Terreni, foglio 3, n. 546/parte:
- zona DE “agglomerati e case sparse in contesti prevalentemente rurali”;
- zona C “Protezione”;
- zona DC “nuovi complessi insediativi” - area DC3;
B)- relativamente alla particella a Catasto Terreni, foglio 3, n. 548/parte:
- zona DE “agglomerati e case sparse in contesti prevalentemente rurali”;
- zona C “Protezione”.

Inoltre si precisa che per tutte le altre previsioni, prescrizioni urbanistiche e paesaggistiche, si rinvia a quanto disciplinato dal certificato rilasciato il 12/12/2018 dal Comune di Gabbice Mare allegato al presente bando quale parte integrante e sostanziale (**Allegato A**).

L'immobile viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti, azioni, accessioni, pertinenze, usi e servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti che non apparenti; lo stato dell'immobile sarà quello risultante dalla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve, sarà quindi onere dell'aggiudicatario procedere allo sgombero dei vari materiali di risulta che si trovano ivi depositati.

Si evidenzia, altresì, anche la presenza di una colonia felina regolarmente registrata con codice 019PU026 e per la quale dovranno adottarsi gli accorgimenti di legge in accordo con il Comune di Gabbice Mare e il Servizio Sanità Animale dell'ASUR Marche.

1.2 - Gli interessati hanno l'obbligo, a pena di esclusione, di effettuare un sopralluogo degli immobili (casa + terreno) prima della presentazione dell'offerta, al fine di rilevarne tutte le condizioni tecnico-strutturali e dare una corretta valutazione anche economica degli elementi che possono aver influenza concreta sulla presentanda offerta. Il sopralluogo dovrà essere richiesto tramite contatto telefonico e/o a mezzo e-mail al geom. Antonella Villa (Tel. 0541.966703 – e-mail: villaantonella@cattolica.net) e/o altro tecnico delegato (per informazioni tel. 0541/966713), indicando il nominativo dell'interessato e/o del legale rappresentante del concorrente munito di apposita documentazione comprovante la sua figura o del procuratore dello stesso (munito di apposita procura e/o delega). Detto sopralluogo dovrà essere certificato dall'attestazione di presa visione dei luoghi rilasciata e firmata dai tecnici comunali abilitati e controfirmata da colui che ha effettuato il sopralluogo (Allegato 3**), tale attestazione deve essere allegata alla documentazione amministrativa – (busta A).**

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio quelli urbanistici, per qualsiasi motivo non considerati e comunque non evidenziati, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dell'immobile; la presentazione dell'offerta implica esplicita accettazione della situazione giuridica, edilizia ed urbanistica in essere in relazione all'immobile per cui viene presentata ed esplicita assunzione di tutti gli eventuali oneri e rischi.

1.3 - Il valore a base d'asta degli immobili (casa + terreno) è fissato in € 350.000,00

(Euro trecentocinquantamila/00), al netto delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, come da specifica normativa. La vendita non è soggetta ad IVA in quanto effettuata dal Comune nell'ambito delle attività di normale gestione del proprio patrimonio e non di attività commerciale.

§ 2

PROCEDURA E NORME DI GARA

2.1. L'asta è aperta a tutti i soggetti (persone fisiche e persone giuridiche) che non siano incorsi nelle cause di esclusione della *capacità di contrattare e contrarre* con la pubblica amministrazione e sarà tenuta con le modalità di cui agli articoli 73, lettera c), 76 e 77 del Regolamento sulla contabilità generale dello Stato (R.D. 23 maggio 1924, n.827), nonché ai sensi del citato art. 6 e seguenti del predetto "Regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili" e cioè per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo posto a base d'asta.

2.2. La vendita avverrà con il criterio della migliore offerta in aumento rispetto al prezzo indicato nell'avviso d'asta precisando che non sono ammesse offerte in ribasso o uguali alla base d'asta.

La vendita verrà effettuata a favore di chi formulerà la migliore offerta valida e potrà avvenire anche in presenza di una sola offerta, purché valida e congrua, detta offerta conserverà la propria validità per il periodo di 90 giorni successivi alla data di espletamento gara. L'asta, pertanto, sarà dichiarata deserta qualora non venga espressa almeno un'offerta valida.

2.3. Sono ammesse offerte per procura speciale che dovrà essere fatta per atto pubblico o per scrittura privata, con firma autenticata dal notaio a pena di esclusione, la procura è obbligatoriamente inserita dentro il plico, insieme alle buste A e B.

Non sono ammesse offerte condizionate e/o per persona da nominare.

2.4. I concorrenti dovranno far pervenire all'Ufficio Protocollo di questo Comune, tramite il servizio postale con raccomandata A/R, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata o recapito a mano, tassativamente entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 13 dicembre 2019, pena l'esclusione dalla gara, un plico debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, a pena di inammissibilità, con indicato sul frontespizio il nome e cognome del mittente nonché la dicitura : "Non aprire – contiene offerta di asta pubblica per acquisto immobili comunali in territorio di Gabicce Mare".

Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo lo stesso non venisse recapitato in tempo utile, l'Amministrazione Comunale non assume alcuna responsabilità al riguardo. Farà fede il timbro della data di ricevimento e l'orario posto dall'Ufficio Protocollo del Comune all'atto del ricevimento.

Le domande, con qualsiasi mezzo pervenute, presentate successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenute valide ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all'asta.

Non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.

Non sono da ritenere causa di esclusione le mere irregolarità formali qualora siano assolutamente inidonee a influire sulla conoscenza dello stato dei fatti da parte dell'Amministrazione e che, comunque, non possano far sorgere dubbi sulla paternità,

veridicità e consistenza dell'offerta. A fronte di irregolarità formali l'Amministrazione, conformemente all'art. 6, legge 241/90 e ss.mm., inviterà il concorrente a regolarizzare la propria domanda, sempre che la presentazione di nuova documentazione non turbi la "par condicio" tra i concorrenti e/o non determini una modificazione sostanziale del contenuto della documentazione presentata.

2.5. Il suddetto plico dovrà contenere al suo interno due buste separate, regolarmente sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura e precisamente:

1)- **una busta "A" riportante esternamente l'indicazione "DOCUMENTI AMMINISTRATIVI".**

2)- **una busta "B" riportante esternamente l'indicazione "OFFERTA ECONOMICA".**

Nella busta "A" deve essere contenuta, a pena di esclusione, debitamente sottoscritta dalla stessa persona che presenta l'offerta o dal procuratore speciale o dal legale rappresentante se trattasi di persona giuridica, domanda di acquisto redatta su competente carta bollata secondo il modulo "Allegato 1" del bando.

Essa dovrà contenere:

a)- complete generalità dell'offerente (nome, cognome, data e luogo nascita, codice fiscale, se trattasi di persona fisica; denominazione, ragione sociale, sede legale, partita IVA. e generalità del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza se trattasi di società commerciale);

b)- dichiarazioni (successivamente verificabili da questo Ente) **rese ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 e nella piena consapevolezza delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del citato D.P.R., per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, e precisamente:**

- che a carico dell'offerente (o nel caso di società o altri Enti a carico del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza) non sono state pronunciate condanne con sentenze passate in giudicato per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione e l'inesistenza di cause ostative di cui al Libro I, Titolo I, Capo II del D.Lgs.159/2011 comportante gli effetti di cui all'art. 67 dello stesso Decreto;

- l'insussistenza dello stato di interdizione o inabilitazione e che a proprio carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;

- che l'offerente non si trova in stato di liquidazione o di fallimento e che non ha presentato domanda di concordato preventivo e che tali procedure non si sono verificate nel quinquennio antecedente la gara;

- che l'offerente ha preso visione dei luoghi oggetto di alienazione ed ha preso cognizione dello stato di fatto e di diritto degli immobili posti in vendita;

c)- Ricevuta di versamento effettuato presso la Tesoreria Comunale "Unicredit Banca" S.p.A. - agenzia di Cattolica – (codice IBAN: IT20Z0200867750000010557764) **della somma di € 35.000,00 (Euro trentacinquemila/00) pari al 10% della base d'asta, indipendentemente dall'offerta di gara.** Detta cauzione è prevista a garanzia della serietà dell'offerta e copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario. **Il versamento di cauzione di importo inferiore a quello richiesto comporta l'esclusione**

del concorrente dalla gara.

Sono ammesse le ulteriori forme di cauzione provvisoria previste dalla legge, quali: polizza fideiussoria e/o fideiussione bancaria rilasciata da Istituto Bancario o Assicurativo all'uopo autorizzato. In tal caso dovrà essere presentata l'originale della fideiussione e/o della polizza che, a pena di invalidità, dovrà riportare le seguenti clausole:

- 1)- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale ex art. 1944 C.C.;
- 2)- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 C.C. e la sua operatività entro 30 (trenta) giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione alienante a mezzo raccomandata a.r.;
- 3)- la validità per almeno novanta (90) giorni dalla sua emissione.

Ai sensi dell'art. 10, comma 2, del citato “Regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili”, la cauzione versata dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta sarà considerato in acconto sul prezzo di aggiudicazione definitiva. Qualora detta cauzione sia stata costituita da polizza fideiussoria bancaria o assicurativa sarà convertita in denaro contante dallo stesso aggiudicatario.

d)- copia fotostatica di valido documento di riconoscimento del sottoscrittore.

e)- Attestazione di avvenuto sopralluogo di cui al precedente punto 1.3 (Allegato 3) del presente bando.

NB): qualora l'offerta venisse presentata a nome di più persone, le dichiarazioni di cui sopra dovranno essere rese da ognuna di esse.

Nella busta “B” deve essere contenuta, a pena di esclusione, unicamente l'offerta segreta riferita all'acquisto del bene di cui trattasi, redatta su competente carta bollata, espressa sia in cifre che in lettere (in conformità al modello “allegato 2” del bando).

Nel caso di difformità tra l'importo in cifre e quello in lettere, verrà fatto prevalere l'importo più vantaggioso per il Comune.

L'offerta che deve intendersi al netto di ogni spesa, tributo e imposta, deve essere redatta in lingua italiana e sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante munito di poteri rappresentativi e deve indicare le generalità complete del concorrente, codice fiscale, P.IVA, eventuale ragione sociale, sede legale o residenza. In caso di sottoscrizione da parte di procuratore speciale, deve essere allegata procura in originale o copia autenticata da notaio.

E' nulla l'offerta priva di sottoscrizione e non sono ammesse offerte parziali, indeterminate, ovvero recanti cancellazioni, aggiunte, correzioni non espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente firmatario.

All'offerta economica deve essere allegata copia fotostatica di valido documento di riconoscimento del sottoscrittore.

2.6. Si osserveranno le seguenti ulteriori norme di gara:

Il Presidente della Commissione di gara, in seduta pubblica, dopo aver verificato la correttezza formale e il confezionamento dei plichi regolarmente pervenuti, provvede all'apertura dei medesimi verificando la correttezza formale e il confezionamento delle buste interne “A” e “B” e procede all'apertura della busta “A” verificando la regolarità e la completezza a termini di bando della documentazione presentata per l'ammissione alla gara. Il Presidente, successivamente, provvede a proclamare l'elenco dei concorrenti ammessi e,

separatamente, di quelli eventualmente esclusi, esponendo per questi ultimi le relative motivazioni, provvede, quindi, ad aprire le buste "B" dei soli concorrenti ammessi ed assieme con la Commissione procede a verificare la correttezza formale dell'indicazione degli importi offerti dandone lettura ad alta voce, nonché ad apporre in calce all'offerta la propria firma congiuntamente a quelle dei componenti la Commissione.

L'aggiudicazione avrà luogo ad unico incanto, a favore di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa per l'Amministrazione alienante, salvo le verifiche di cui al precedente punto 2.5. lett. b).

In caso di parità di offerte si procederà, nella medesima adunanza ai sensi dell'art. 77. R.D. 827/1924, a richiedere ai diretti interessati offerte al rialzo a schede segrete, colui che risulterà il migliore offerente sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio.

In caso di assenza dei concorrenti con offerte uguali o di uno di essi, ovvero, qualora presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà mediante sorteggio pubblico, pertanto si raccomanda la presenza degli interessati alla gara.

L'immobile viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti, azioni, accessioni, pertinenze, usi e servitù inerenti, ragioni, canoni, vincoli imposti dalla legge, come visto e piaciuto all'aggiudicatario il quale, con la semplice presentazione della domanda all'asta, ne accetta integralmente lo stato.

Al termine dell'asta pubblica sarà proclamato con apposito verbale l'aggiudicatario provvisorio. L'aggiudicazione definitiva e la stipulazione del contratto sono subordinati alla verifica di quanto dichiarato per la partecipazione all'asta e sarà disposta dall'Amministrazione con separato atto. L'aggiudicazione definitiva vincola l'aggiudicatario ma non impegna l'Amministrazione venditrice se non dopo la stipula del relativo contratto di compravendita, pertanto la medesima potrà fino a quel momento e per esigenze di pubblico interesse, recedere dalla avvenuta vendita con comunicazione all'aggiudicatario a mezzo raccomandata e restituzione, entro 30 giorni dalla predetta comunicazione, del deposito cauzionale senza interessi ed escluso ogni altro risarcimento e/o indennizzo. Qualunque responsabilità del Comune è limitata al caso di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e godimento in tutto o in parte degli immobili acquistati.

L'aggiudicatario dovrà versare, prima della stipula notarile, l'importo a saldo dell'intero prezzo offerto, al netto del prestatato deposito cauzionale.

Nel caso in cui non ottemperi a detto pagamento nel termine stabilito o dichiarare di voler recedere anche per fondati motivi dall'acquisto o non si presenti, salvo giustificati e documentati motivi per la stipula del contratto, ovvero venga accertata l'assenza dei requisiti di partecipazione richiesti dal bando, si darà luogo alla decadenza dall'aggiudicazione ed il Comune incamererà, a titolo di penale il deposito cauzionale, fatto salvo il risarcimento di maggiori danni che dovessero derivare dalla verificata inadempienza. In tal caso, l'Amministrazione, avrà facoltà di aggiudicare l'asta al miglior offerente che segue in graduatoria. L'acquirente non potrà entrare nel possesso materiale del bene acquistato prima dell'avvenuta stipula notarile, parimenti solo da tale data andranno a decorrere tutti gli effetti utili ed onerosi a suo carico derivanti dal suddetto acquisto.

Le cauzioni provvisorie prestate dai concorrenti che non sono rimasti aggiudicatari saranno restituite non fruttifere di interessi, nei 60 (sessanta) giorni successivi all'aggiudicazione definitiva.

§ 3 ALTRE INFORMAZIONI

3.1. L'Amministrazione si riserva la facoltà di non concludere la procedura di gara,

revocando la medesima, per decisione motivata ma insindacabile dell'organo competente.

3.2. Sono poste a totale ed esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese di rogito, l'imposta di registro, le relative volture e trascrizioni, nonché ogni altra spesa inerente gara e conseguente alla compravendita, nessuna esclusa ed eccettuata.

3.3. Informazioni relative alla gara e alla documentazione da presentare possono essere richieste all'Ufficio Patrimonio - tel. 0541966713 (dal lunedì al venerdì – ore 9.00 - 13.00). Responsabile del procedimento ex lege 241/1990 e ss.mm.ii.: dr. Baldino GADDI, Dirigente del Settore 5 – Comune di Cattolica - tel. 0541-966708 – mail: gaddibaldino@cattolica.net - Ogni richiesta di chiarimento dovrà essere avanzata per telefax al numero 0541.966793 ovvero tramite posta elettronica al seguente indirizzo istituzionale:

protocollo@comunecattolica.legalmailpa.it

Del presente avviso sarà data conoscenza tramite pubblicazione integrale all'Albo Pretorio “on line” del Comune e sul sito internet del Comune: www.cattolica.net (sezione avvisi e bandi di gara), nonché per estratto su un quotidiano locale ed uno a diffusione nazionale, inoltre potrà essere ritirato presso l'Ufficio Patrimonio del Comune di Cattolica, Piazza Roosevelt, 7 – Tel.0541- 966713 – e-mail: mentanigastone@cattolica.net

Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente bando:

- 1)- **Allegato “A”** certificato destinazione urbanistica n. 21/2018 rilasciato dal Comune di Gabbice Mare (PU);
- 2)- **Allegato 1** – modello domanda di partecipazione alla gara;
- 3)- **Allegato 2** – modello offerta economica;
- 4)- **Allegato 3** – modello di avvenuto sopralluogo.

§ 4 TUTELA DELLA RISERVATEZZA

4.1. La presentazione della domanda di partecipazione costituisce consenso al trattamento da parte dell'Amministrazione dei dati personali, inclusi quelli sensibili e giudiziari ai sensi del D.Lgs. 30.06.2003 n. 196. Si informa inoltre i concorrenti che:

- i dati forniti verranno trattati per le finalità istruttorie connesse alla presente procedura di gara e potranno essere esibiti, all'occorrenza, innanzi all'Autorità giudiziaria o ad altre Autorità ove siano ritenuti pertinenti per la definizione di un eventuale contenzioso ovvero siano richiesti per le finalità previste dalla legge;
- i dati potranno essere comunicati ad altri soggetti esclusivamente per le finalità innanzi indicate, il loro trattamento sarà effettuato sia manualmente che mediante sistemi informatizzati;
- responsabile del trattamento dati è il sottoscritto dirigente firmatario.

Cattolica, 29/10/2019

Il DIRIGENTE SETTORE 5
dr. Baldino Gaddi