



COMUNE DI CASTELNUOVO RANGONE
(Provincia di Modena)
AREA TERRITORIO

Prot. n. 13.705 DEL 02/10/2015

**AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE
IN VIA MONTANARA**

In esecuzione delle deliberazioni di Consiglio Comunale n. 6 del 14.3.2015 e della propria determinazione n. 278 del 01/10/2015 è indetta asta pubblica per la vendita di un complesso immobiliare sito in via Montanara e così composto:

3 fabbricati (ex Centro dipartimentale carni con centrale termica e magazzino) identificati al Catasto Fabbricati a foglio 20 mapp. 513 sub 2 Categoria D8 e terreni adiacenti per una superficie complessiva di mq. 4.147 circa: Catasto terreni foglio 20 mappali 422 (parte, per una superficie di mq. 850 circa), 513 (parte per una superficie di mq. 2.679 circa) e 465 superficie di mq. 618, il tutto meglio individuato nell'allegata planimetria, identificata con compitura in colore rosso.

CONDIZIONI GENERALI D'ASTA

L'asta si terrà con il sistema delle offerte segrete con aumento unico sul prezzo a base d'asta di euro **584.727,00 (cinquecentottantaquattromilasettecentoventisette/00)**.

La vendita dell'immobile avrà luogo a corpo e non saranno ammesse offerte a ribasso.

L'acquirente dovrà provvedere a proprie spese al frazionamento delle aree che richiedono tale operazione, le spese di stipulazione dell'atto di compravendita e le relative imposte.

L'asta è fissata per il giorno 17 novembre 2015 alle ore 9,30 presso la sala consiliare della residenza municipale, Via Roma n. 1.

OCCUPAZIONE DI FABBRICATI E CONSERVAZIONE DELLO STATO DI FATTO

Il fabbricato ex Centro Carni è attualmente occupato in parte dal Servizio Veterinario della AUSL di Modena e in parte dall'associazione AVIS, in forza di legittimi titoli. L'acquirente del complesso immobiliare e suoi eventuali aventi causa non potranno pretendere il rilascio dei fabbricati ex Centro Carni e centrale termica né mutarne lo stato di fatto sino 31 dicembre 2017, salvo espressa autorizzazione del Comune rilasciata in forma scritta. L'atto di compravendita dovrà riportare tale obbligazione.

PRESA VISIONE DEI LUOGHI

Gli interessati possono visitare l'immobile in vendita ed esaminare i documenti ad esso relativi, previo appuntamento con il responsabile del Servizio Patrimonio comunale, Geom. Alessandro Po, (tel. 059-534860), indirizzo e-mail: a.po@comune.castelnuovo-rangone.mo-it.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

Le offerte dovranno pervenire al Comune di Castelnuovo Rangone – Via Roma n. 1 cap. 41051, in plico sigillato e controfirmato sui lembi recante la dicitura “Offerta per acquisto complesso immobiliare via Montanara”, entro le **ore 13 del giorno 13 novembre 2015**.

Le offerte possono essere spedite mediante raccomandata a.r. o consegnate a mano all'ufficio protocollo nei seguenti giorni e orari:

- lunedì, martedì, mercoledì e venerdì dalle 8,00 alle 13.00
- giovedì dalle 8,00 alle 13.00 e dalle 14.30 alle 18.00

Le offerte pervenute per qualsiasi motivo oltre il termine indicato non verranno tenute in considerazione.

Oltre detto termine le offerte presentate non potranno più essere ritirate; non sono ammesse offerte sostitutive o aggiuntive.

Il plico dovrà contenere, a pena di esclusione:

1. L'offerta, redatta su carta bollata utilizzando il modello allegato, che dovrà essere espressa con aumento unico del prezzo posto a basa d'asta. L'offerta dovrà essere sottoscritta personalmente dall'offerente o dal legale rappresentante in caso di società. Verranno escluse le offerte condizionate o espresse in forma indeterminata e quelle recanti cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate e sottoscritte dall'offerente.

L'offerente è tenuto a prestare le seguenti dichiarazioni, già inserite nel modello di offerta:

- di accettare integralmente tutte le condizioni riportate nell'avviso d'asta e di aver vagliato tutte le circostanze generali e speciali che possono influire sull'offerta;
- di prendere atto che l'immobile viene venduto a corpo nello stato di fatto in cui si trova, con le servitù e i pesi eventualmente esistenti e con gli obblighi derivanti dall'appartenenza ad un fabbricato condominiale;
- di assumere a proprio carico in caso di aggiudicazione di stipulazione dell'atto di compravendita e le relative imposte;
- l'assenza di cause che comportano incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

L'offerta dovrà essere corredata da copia fotostatica del documento di identità del dichiarante.

Il Comune si riserva l'accertamento del possesso degli stati e delle qualità autocertificati prima della stipulazione dell'atto di compravendita.

2. La ricevuta del deposito cauzionale provvisorio, a titolo di garanzia per il contratto e quale caparra infruttifera e in conto prezzo, pari al 10% del prezzo base di gara (euro 58.473,00), da effettuarsi mediante versamento alla Tesoreria Comunale di un deposito cauzionale in contanti sul Codice IBAN n. **IT 28 Y 02008 66700 000101822155 - UniCredit Banca S.p.A.** - Castelnuovo Rangone, Via E. Zanasi n. 1/a, oppure tramite fideiussione bancaria con validità di un anno decorrente dalla data di presentazione dell'offerta, che preveda espressamente, a pena di esclusione, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta del Comune.

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

L'asta si svolgerà col sistema delle offerte segrete sotto l'osservanza delle seguenti norme:

1. Il Presidente di gara, nel giorno, ora e luogo fissati dal bando, dichiara aperta la gara, che si svolge in seduta pubblica.
2. Alla procedura di gara possono partecipare i soggetti che hanno presentato offerta o loro delegati e chiunque ne ha interesse. Solo chi ha presentato offerta (o suo delegato) può intervenire e chiedere di mettere a verbale eventuali dichiarazioni.
3. Il Presidente procede all'apertura dei plichi pervenuti secondo l'ordine di arrivo al Protocollo Generale, facendo constatare ai membri della Commissione e ai presenti la data di arrivo delle offerte e l'integrità delle buste.
4. La Commissione esamina la regolarità e la completezza della documentazione amministrativa, decidendo di ammettere o meno alla gara i singoli partecipanti. Nei casi controversi il Presidente

può sospendere i lavori. In tal caso verrà data comunicazione della ripresa dei lavori con apposito avviso pubblicato sul sito internet comunale.

5. Dopo la verifica della regolarità amministrativa, il Presidente procede all'apertura delle buste contenenti l'offerta economica presentate dai concorrenti ammessi alla gara. Al termine delle operazioni, il Presidente aggiudica provvisoriamente la gara a colui che ha presentato l'offerta più alta rispetto al prezzo posto a base d'asta.

6. L'aggiudicazione può avvenire anche quando sia stata presentata una sola offerta purché valida, non condizionata e non inferiore al valore stabilito a base d'asta. Non sono ammesse offerte condizionate o con riserva.

7. Quando siano presenti due o più migliori offerte di pari importo, il Presidente invita gli offerenti presenti in sede di gara a presentare un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se nessuno intende migliorare la propria offerta o se risultano nuovamente due o più offerte di uguale importo o se nessuno degli interessati è presente in sede di gara, si procede mediante estrazione a sorte.

8. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune avverrà solo a seguito della stipulazione del relativo contratto.

Si precisa che in caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in cifre e quello indicato in lettere, sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per il Comune.

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'aggiudicatario, dal momento stesso dell'aggiudicazione, rimane vincolato alla osservanza delle condizioni del presente avviso d'asta, sotto pena di decadenza dell'aggiudicazione e della perdita del deposito a garanzia, oltre alla rifusione dei danni.

La stipulazione della compravendita dovrà avvenire entro 120 (centoventi) giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva.

Il pagamento del prezzo d'acquisto dovrà essere effettuato in unica soluzione entro il giorno fissato per la stipulazione.

L'aggiudicatario dovrà presentarsi per la stipulazione entro detto termine, a pena di decadenza dall'aggiudicazione e incameramento del deposito cauzionale provvisorio, salva l'azione di maggior danno da far valere in sede competente.

Ai concorrenti verrà restituito il deposito cauzionale, mentre quello dell'aggiudicatario verrà convertito in definitivo, in conto prezzo d'acquisto.

TRATTAMENTO DEI DATI - D.LGS. 196/2003.

Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 (Codice della privacy) si informa che:

- il trattamento dei dati personali, anche sensibili, forniti o comunque acquisiti sarà effettuato per le finalità connesse alla gara e per l'eventuale stipula del contratto ed esso potrà avvenire mediante supporti cartacei ed anche informatici, nei modi e nei limiti necessari per perseguire dette finalità;
- i dati potranno essere comunicati nei limiti previsti dalla legge;
- dei dati potrà venire a conoscenza il personale dipendente comunque coinvolto nel procedimento, i componenti della Commissione Giudicatrice e ogni altro soggetto interessato ai sensi della L. 7/8/1990 n. 241;
- agli interessati saranno riconosciuti i diritti di cui all'art. 7 del suddetto Codice ed in particolare il diritto di conoscere i propri dati personali, di chiedere la loro rettifica, l'aggiornamento, la cancellazione, ove consentita, se incompleti, erronei o raccolti in violazione della legge, e di opporsi al loro trattamento per motivi legittimi.

ADEMPIMENTI AI SENSI DELLA LEGGE N. 241/1990

Tutta la documentazione relativa all'asta è depositata presso l'**Ufficio del Responsabile del Patrimonio del Comune, Geom. Alessandro Po – (sede di Via Turati n. 10/a)**, con diritto di accesso agli atti, negli orari di apertura al **pubblico il martedì dalle 9,00 alle 12,00 e giovedì dalle 15,00 alle 17,00.**

Il Responsabile del Procedimento, ai sensi e per gli effetti della L. 241/90, è l'Arch. Umberto Visone, Dirigente dell'Area territorio, il quale garantisce altresì il diritto di accesso agli atti e la tutela della privacy, ai sensi del D.Lgs. 196/2003.

L'avviso d'asta sarà pubblicato integralmente all'Albo Pretorio on line dell'Ente e sul sito del Comune nella sezione Bandi.

Per ogni controversia insorta relativamente alla procedura di gara o successivamente ad essa, è competente il Foro di Modena.

DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE

Il complesso immobiliare situato nel Capoluogo, in Via Rio dei Gamberi n. 1, ricade nel contesto del P.R.G. comunale in area individuata come Zona D1.2 scheda n. 9 – Zona Industriale del Settore Agroalimentare (Art. 4.1.8) delle N.T.d.A., in posizione, limitrofa al centro abitato di Castelnuovo R., e al contempo opportunamente servita da viabilità di collegamento con le arterie principali, collocazione strategica per l'apparato produttivo circostante.

NOTA DESCRITTIVA.

L'unità immobiliare principale è di forma rettangolare, si sviluppa unicamente al piano terra, ed ha una superficie al lordo dei muri, pari a mq. 447,15. Attualmente è destinata, in parte allo svolgimento delle attività del Servizio Veterinario della AUSL di Modena, di assistenza e consulenza per le imprese del territorio operanti nel settore delle carni e di informazione e controllo qualità al servizio dei consumatori, denominato "Centro Dipartimentale Carni" e in parte dall'associazione AVIS, in forza di legittimi titoli. La stessa è costituita da un atrio d'ingresso, n. 7 uffici, n. 1 laboratorio e una sala riunioni-convegni, oltre ad un blocco servizi e aree comuni di passaggio. I pavimenti sono in ceramica, come pure i rivestimenti dei servizi, le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. L'edificio in esame è dotato di impianto fisso per il riscaldamento e raffrescamento, con impianti elettrici tutti a norma e autonomi. La struttura portante è in cemento armato, con tamponamento in "blocco isolante a vista", gli infissi sono privi di oscuranti esterni, i telai in metallo sono provvisti di vetro camera, le attrezzature interne di ripartizione degli spazi sono "attrezzate" con pannelli in laminato lavabile, così come le porte interne. Fanno parte del complesso immobiliare un secondo edificio attiguo destinato a deposito ed un terzo adibito a centrale termica. Il Complesso immobiliare è dotato di area verde di pertinenza e di parcheggio interno ad uso esclusivo, il tutto delimitato da recinzione.

Gli usi Ammessi dal punto di vista urbanistico sono i seguenti :

Zona D1.2 scheda n. 9 – Zona Industriale del Settore Agroalimentare (Art. 4.1.8):

a1. Residenza:

SU max di mq. 200 per ciascuna unità edilizia produttiva, frazionabili in un massimo di due Unità Immobiliari, con vincolo di non cessione delle unità immobiliari residenziali separatamente dall'unità produttiva principale, (Non può essere disgiunta la vendita dell'abitazione civile dall'unità produttiva).

b1. Attività terziarie specializzate;

SU max. realizzabile pari a 2.063.2 mq. (senza alterare lo stato dei fatti relativi ai fabbricati ex Centro Carni e centrale termica)

b2.7. Pubblici esercizi;

SU max. realizzabile pari a 2.063.2 mq. (senza alterare lo stato dei fatti relativi ai fabbricati ex Centro Carni e centrale termica)

b2.10. Spaccio aziendale;

SU max. realizzabile pari a 2.063.2 mq. (senza alterare lo stato dei fatti relativi ai fabbricati ex Centro Carni e centrale termica)

b2.11. Commercio all'ingrosso;

SU max. realizzabile pari a 2.063.2 mq. (senza alterare lo stato dei fatti relativi ai fabbricati ex Centro Carni e centrale termica)

b3.3. Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale;

SU max. realizzabile pari a 2.063.2 mq. (senza alterare lo stato dei fatti relativi ai fabbricati ex Centro Carni e centrale termica)

c2. Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero.

SU max. realizzabile pari a 2.063.2 mq. (senza alterare lo stato dei fatti relativi ai fabbricati ex Centro Carni e centrale termica).

Nota aggiuntiva:

- nel calcolo che ha determinato la SU max realizzabile pari a mq. 2.063,20 non è stata considerata la SU utilizzata dagli edifici esistenti (Edifici adibiti: a Centro Dipartimentale delle Carni, a deposito e a centrale termica), pari a complessivi mq. 425, che in caso di demolizione degli stessi è possibile recuperare a far tempo dal 01/01/2018 (vedi obbligazione di cui sopra posta fino al 31/12/2017).

I fabbricati sono stati edificati in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 174/97 - prot. n. 6077 del 18/10/1997, rilasciata dal Sindaco del Comune di Castelnuovo R. il 19/03/1998;
- Provvedimento del Sindaco di Castelnuovo R. in data 12/02/2001, prot. n. 651, di dichiarazione di agibilità.

Le planimetrie delle unità immobiliari risultano conformi allo stato di fatto.

**Il Dirigente dell'Area Territorio
(arch. Umberto Visone)**