

COMUNE DI SANTA SOFIA
PROVINCIA DI FORLÌ - CESENA

**AVVISO PUBBLICO DI VENDITA CON TRATTATIVA PRIVATA
DI BENE IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
IN ESECUZIONE DELLA PROPRIA DETERMINAZIONE N.3-2023**

AVVISA

che il Comune di Santa Sofia, premesso che sono andati deserti due pubblici incanti per la vendita dell'immobile ancora disponibile e di seguito descritto, ed è andata deserto il primo avviso di trattativa privata pubblicato il 02/11/2022 per la vendita dell'immobile suddetto, intende alienare il seguente bene immobile di sua proprietà nello stato di fatto e di diritto nel quale si trova al momento dell'approvazione del presente avviso **mediante rinnovo della procedura a trattativa privata** ai sensi dell'art. 16 co.6 del Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare e pertanto

alle ore 15 del giorno 14 Febbraio 2023, nella residenza comunale davanti al funzionario competente, si procederà all'**apertura delle offerte** con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base d'asta, secondo quanto previsto dall'art. 73 lett. c) del R.D. 23.05.1924 n. 827, ed in ottemperanza al vigente regolamento per le alienazioni dei beni immobili approvato con delibera del C.C. n. 102 del 19/12/2006 e modificato con delibera del Consiglio Comunale n.52 del 30/11/2012 per la vendita dell'immobile sito nel Comune di Santa Sofia di proprietà comunale:

Oggetto dell'alienazione:

Appartamento ad uso residenziale facente parte del complesso denominato "case Zannetti" Via Nuova n.1-3-5-7, dichiarato di interesse storico artistico ai sensi dell'art.10 e 12 del D.Lgs.42/2004 dalla Direzione regionale dei beni culturali e paesaggistici della Regione Emilia Romagna con proprio decreto n.462 del 04/11/2005. **L'appartamento è sito in Via Nuova n.5, Frazione Corniolo, distinto all'Agenzia delle Entrate – Area catasto fabbricati Comune di Santa Sofia, al Foglio 56 Mappale 179 Sub.15 ctg A/2 cl. 1^a cons.6 vani, rc 464,81 .**

L'appartamento in oggetto fa parte di un complesso immobiliare costituito da due edifici, con area cortilizia comune. L'alloggio, avente una superficie catastale di 135 mq. è ubicato al piano primo ed è costituito da quattro vani, cinque accessori e vano ad uso esclusivo nel sottotetto. Tra le parti comuni dell'edificio vi sono il vano scala, corte, area pertinenziale coperta e scoperta.

L'immobile è costituito da una struttura portante in muratura, solai e tetto di copertura in legno, infissi in legno con persiane, pavimenti in gres, nel bagno i rivestimenti e pavimenti sono in ceramica. Lo stato di conservazione dell'alloggio è di livello mediocre.

Classe Energetica: F

Essendo un immobile realizzato molto tempo prima della Legge Urbanistica del 1942, su di esso non è reperibile alcuna concessione edilizia. Non è gravato da servitù, né di diritti a favore o contro terzi estranei al complesso immobiliare. L'immobile è censito nel Piano Strutturale comunale- Sistema Insediativo storico denominato "Nucleo Storico di Corniolo" con il n. 6. Gli

interventi possibili sull'immobile sono di "Restauro e risanamento conservativo D1" precisando che, essendo l'immobile vicinato come bene storico-artistico, gli interventi devono garantire la buona conservazione del bene tenendo conto delle caratteristiche materiche, morfologiche e tipologiche originarie, il mantenimento della destinazione d'uso a residenza. Inoltre ai sensi dell'Art. 20 del Dlgs 42/2004 e s.m.i. l'immobile non dovrà essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e non compatibili con il suo carattere storico. Ai sensi dell'Art. 21 dello stesso Codice ogni variazione d'uso e lavori, opere, interventi di qualunque genere sull'immobile sono sottoposti a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza

Trattasi di alloggio NON OCCUPATO .

PREZZO A BASE D'ASTA	CAUZIONE (10%)	SPESE DI PUBBLICAZIONE
EURO € 44.374,34 quarantaquattromilatrecentosettantaquattro/34	EURO 4.437,43 quattromilaquattrocentotrentasette/43	EURO 20,00 venti/00

La vendita dell'immobile non è soggetta ad I.V.A.

Saranno altresì a carico dell'aggiudicatario, oltre alle spese d'asta di cui alla tabella sopraindicata, tutte le spese conseguenti alla stipula dell'atto di compravendita (spese di rogito, diritti di segreteria, imposte di registro, bollo, trascrizione, voltura, etc.).

CONDIZIONI GENERALI

- L'incanto viene svolto col metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base di trattativa, ai sensi dell'art. 73 lett.C. del R.D. 23.05.1924 n. 827 e del Regolamento comunale per l'alienazione del patrimonio immobiliare,
- L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con le relative accessioni, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e da costituire. La vendita si intende fatta a corpo e non a misura. Qualunque responsabilità del Comune è limitata al caso di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e godimento in tutto o in parte dell'immobile acquistato.
- **Non saranno considerate accettabili offerte con ribassi maggiori del 20% dal prezzo a base d'asta ai sensi dell'art. 16 co 6 del Regolamento** comunale per l'alienazione del patrimonio immobiliare che si riporta: " Qualora non si pervenga all'aggiudicazione per mancanza di offerte valide (al primo avviso di trattativa privata), si provvederà al rinnovo della trattativa privata con l'ammissione di offerte anche in ribasso entro il limite massimo del 20% dell'importo. In questo caso il presidente di gara provvederà all'aggiudicazione provvisoria al concorrente che avrà presentato l'offerta con il minore ribasso. Nel caso in cui vengano presentate più offerte di uguale ammontare il presidente di gara inviterà gli offerenti al miglioramento dell'offerta. In mancanza ricorrerà al sorteggio. L'amministrazione si riserva la facoltà di non aggiudicare e di esperire una nuova trattativa privata in aumento rispetto al minore ribasso offerto

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Per poter partecipare alla trattativa privata i concorrenti dovranno far pervenire all'ufficio protocollo del Comune di Santa Sofia, P.zza Matteotti 1, 47018 Santa Sofia (FC), tramite il servizio postale con raccomandata a.r., o posta celere ovvero tramite consegna a mano il plico chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura contenente la documentazione di seguito indicata. Tale plico contenente l'offerta dovrà recare sul frontespizio oltre al nome e alla ragione sociale del concorrente, la dicitura "**offerta per trattativa privata relativa all'immobile sito in Santa Sofia Via Nuova n. 5 e pervenire inderogabilmente al Comune di Santa Sofia entro le ore 12,00 del giorno 10 Febbraio 2023.**" Ai fini del rispetto della scadenza si considera la data effettiva di ricezione e non quella di spedizione dell'offerta, come desunta dal timbro postale.

Tutte le offerte vengono spedite sotto la completa responsabilità e a rischio dei concorrenti. Eventuali ritardi o disfunzioni del servizio postale, non potranno essere invocati per la regolarizzazione degli stessi.

Ogni altro mezzo di recapito diverso dalla Raccomandata AR o dalla consegna a mano all'Ufficio Protocollo del Comune non sarà ritenuto valido e pertanto i concorrenti che avranno derogato alla suddetta disposizione non saranno ammessi all'asta. Si precisa che le offerte che pervenissero oltre il limite suddetto, anche se per cause di forza maggiore, non saranno ritenute valide ed i relativi concorrenti non saranno ammessi alla selezione.

Il suindicato plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura dovrà contenere PENA L'ESCLUSIONE DALLA GARA:

A) Una busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura "OFFERTA" e l'indicazione dell'offerente. Tale busta dovrà contenere all'interno l'offerta in bollo (marca da bollo di € 16,00), espressa in cifre e lettere ed in lingua italiana, indirizzata al Sindaco del Comune di Santa Sofia, come da modello di offerta, allegato sub. A;

B) Un'autodichiarazione corredata dal documento d'identità con la quale il titolare dell'offerta, persona fisica o rappresentate legale di una ditta, attesti di accettare tutte le prescrizioni e condizioni regolanti la vendita contenute nell'avviso e negli atti concernenti l'alienazione. Con tale autodichiarazione il titolare dell'offerta deve attestare, altresì, di non essere stato interdetto, inabilitato o fallito e che a suo carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati, nonché l'inesistenza a suo carico di condanne penali con sentenza passata in giudicato e/o di procedimenti penali in corso, come da modello allegato sub B;

C) Ricevuta della Tesoreria comunale (INTESA SANPAOLO S.P.A. - IBAN: IT45M0306913298 100000300019) comprovante il versamento del deposito cauzionale pari al 10% del prezzo a base d'asta: **€ 4,437,43 cauzione.**

Non saranno ammesse alla selezione offerte per procura e anche per persona da nominare. Qualora le offerte siano presentate a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

AGGIUDICAZIONE - STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

Ad avvenuto insediamento della Commissione di Gara, in presenza degli eventuali concorrenti, l'autorità che presiede la seduta, procederà all'apertura delle offerte che verranno lette ad alta voce. L'aggiudicazione sarà definitiva a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta migliore o almeno l'offerta con il ribasso minore a quello fissato nell'avviso di trattativa privata. Non saranno ammesse offerte in ribasso maggiore del 20% sul prezzo base posto in avviso. Anche in presenza di una sola offerta valida si procederà all'aggiudicazione definitiva. In presenza di due o più offerte uguali, se i concorrenti sono presenti, si procederà nella medesima adunanza ad una licitazione fra essi soli, a partiti segreti, secondo le modalità ritenute più opportune dal Presidente della gara. Colui che avrà presentato miglior offerta sarà dichiarato aggiudicatario. Qualora nessuno di coloro che hanno presentato offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, l'aggiudicazione avverrà a seguito di estrazione a sorte tra le offerte stesse.

Ad asta ultimata verrà redatta apposita graduatoria e verranno immediatamente restituiti ai non aggiudicatari i depositi cauzionali.

Il prezzo offerto dovrà essere corrisposto in una unica soluzione prima della stipula del contratto di compravendita, che dovrà avvenire entro 30 giorni dall'aggiudicazione al soggetto definitivamente individuato, presso lo studio notarile da quest'ultimo scelto.

E' fatta salva la facoltà per l'aggiudicatario di richiedere una proroga in ragione a motivate esigenze, indicando precisamente il termine di proroga.

Il verbale di aggiudicazione non tiene luogo di contratto e pertanto non ha effetto traslativo

L'assegnatario, oltre al pagamento del prezzo di acquisto dell'alloggio, si farà carico delle spese di pubblicazione di cui alla tabella sopraindicata, nonché di tutte le spese conseguenti alla stipula

dell'atto di compravendita (spese di rogito, diritti di segreteria, imposte di registro, bollo, trascrizione, voltura, etc.). Contestualmente alla stipula, si provvederà allo svincolo della fideiussione prestata a titolo di cauzione. Nel caso invece in cui la cauzione sia stata presentata mediante bonifico bancario, tale importo sarà trattenuto quale caparra, a titolo di anticipazione sul prezzo dovuto.

La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario sarà invece trattenuta qualora lo stesso rifiuti di dar seguito al contratto di compravendita, non presenti la documentazione richiesta, ovvero venga accertata l'assenza dei requisiti di partecipazione richiesti, fermo restando l'eventuale azione di risarcimento dei danni causati all'Ente da tale concorrente.

Ove l'aggiudicatario, per qualsivoglia motivo, venga a decadere dall'aggiudicazione o rinunci, il Comune di Santa Sofia, si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione in favore del secondo classificato, salvo ritenga più utile o conveniente esperire una nuova gara

Per quanto non esplicitamente previsto si fa espresso rinvio alla normativa nazionale (in particolare alle disposizioni contenute nel regolamento per l'esecuzione della legge sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità dello Stato approvato con R.D. 23.05.1924 n. 827 e sue modificazioni) e regionale vigente in materia, allo Statuto Comunale, al Regolamento dei contratti, al Regolamento per le alienazioni immobiliari, al Regolamento di contabilità e agli atti adottati per le vendite oggetto del presente avviso pubblico.

Ai sensi dell'art. 1471 del Codice Civile e del Decreto Legislativo n. 267/2000 art. 77, comma 2°, è vietata la partecipazione alla trattativa privata, sia direttamente che per interposta persona, da parte dei pubblici Amministratori comunali.

Presso l'Ufficio Patrimonio del Comune di Santa Sofia , nei giorni ed orari d'ufficio previo appuntamento (0543/974520 – 0543/974522) sono consultabili: le perizie di stima, planimetria dell'immobile eventuale documentazione inerente al medesimo.

Per il ritiro dei modelli di autocertificazione da presentarsi per l'ammissione alla trattativa e del fac-simile d'offerta, gli interessati potranno acquisirli direttamente dal sito internet del Comune di Santa Sofia www.comune.santa-sofia.fc.it

Il presente avviso è inserito nel BUR della Regione Emilia-Romagna, pubblicato all'albo pretorio del Comune di Santa Sofia, dei Comuni limitrofi, nel sito istituzionale dell'Ente www.comune.santa-sofia.fc.it , nonché attraverso manifesti da affiggere nel territorio;

TRATTAMENTO DEI DATI

Per il trattamento dei dati personali si rinvia al Decreto legislativo 196 del 30 giugno 2003 modificato dal D.Lgs.101 del 10 agosto 2018 e dal DGDPR 2016/679 “Regolamento Europeo sulla Protezione dei dati”

Santa Sofia 13/01/2023

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
EDILIZIA PRIVATA - PATRIMONIO –
AMBIENTE E TERRITORIO
(Geom. Cinzia Fantini)

Allegati:

A) Modello offerta

B) Autodichiarazione per persone fisiche