



COMUNE di FAENZA

AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI UN FABBRICATO DI PROPRIETÀ COMUNALE POSTO IN FAENZA, IN ANGOLO TRA LA VIA MANFREDI N. 28 E LA VIA COMANDINI N.2.

In conformità alla deliberazione del C.C. n. 25 del 27/03/2017 e alla determinazione dirigenziale n. 216 del 6.7.2017, esecutiva **SI RENDE NOTO** che presso la Residenza Municipale posta in Faenza, Piazza del Popolo n. 31,

il **giorno 6 ottobre 2017** alle **ore 11,00** si terrà pubblico esperimento d'asta con il sistema delle offerte segrete per la vendita, ai sensi del Regolamento sulla Contabilità Generale dello Stato (art. 73, lettera c), del R.D. 23.05.1924 n. 827) di un fabbricato di proprietà comunale sito in Faenza, in angolo tra Via Manfredi n. 28 e Via Comandini n. 28. Trattasi di fabbricato censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 150, mappale 38 con i subaltemi 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 54 graffiato con il sub 34 del mappale 341. Le predette 28 unità immobiliari hanno Categoria F02, Classe U e Rendita € 0,00.

L'immobile confina a nord con restanti ragioni del Comune di Faenza, ad ovest con la Via Manfredi, a sud con la Via Comandini e ad est la Via Foschini, salvo altri.

Nel vigente RUE il fabbricato è interessato dalle seguenti categorie di intervento: "Restauro scientifico", "Restauro e risanamento conservativo: Restauro conservativo", "Restauro e risanamento conservativo: Risanamento conservativo".

Le funzioni sono disciplinate all' art. 19.3 "Aree per attrezzature di interesse comune". Le politiche di intervento sono disciplinate all' art. 5.9 "Edificio di valore storico architettonico (parte) ed edificio di valore culturale - testimoniale (parte)".

Gli impianti esistenti nel fabbricato non sono a norma ed il medesimo è ingiubile così come risultante dalla nota a firma del Dirigente del Settore Lavori Pubblici del Comune di Faenza prot. n. 21729 del 07.06.2012.

Il fabbricato è libero e privo di vincoli contrattuali con terzi. L'immobile in vendita è oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 così come successivamente modificato ed integrato come risultante dalle notifiche eseguite in data 16.04.1910 e 12.03.1912 alla ditta all'epoca proprietaria nonché dal Decreto Ministeriale in data 17.12.1953 notificato in data 21.01.1954 ai sensi della Legge n. 1089/1939, decreto trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna in data 27.01.1954 all'art. 504.

Il competente Ministero, con nota prot. n. 8727 del 06.06.2013 acquisita agli atti del Comune di Faenza con protocollo generale n. 24280 del 13.06.2013 ha autorizzato l'alienazione con le prescrizioni e condizioni che seguono, le quali costituiranno clausola risolutiva espressa:

1. l'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell' art. 21, commi 4 e 5 del D.Lgs. n. 42/2004 e s. m. i.;
 2. tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso, si prescrive la fruizione pubblica dell'androne e del corile dell'immobile;
 3. l'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4, del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.
 - Tuttavia, trattandosi di "bene culturale" ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. n. 42/2004, fatto di alienazione è soggetto a denuncia, ai sensi dell'art. 59 del predetto decreto legislativo e deve attivarsi la procedura per l'esercizio del diritto di prelazione spettante ai soggetti e secondo le modalità di cui agli articoli 60, 61 e 62 del medesimo D.Lgs. n. 42/2004.
 - In pendenza del termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia prevista dall'art. 59 del D.Lgs. n. 42/2004, fatto di alienazione rimane condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione disciplinata dal predetto decreto legislativo e spettante ai soggetti di cui all'art. 60, 1° comma. In pendenza di detto termine non si procederà alla consegna dell'immobile che sarà conseguentemente effettuata decorso il termine di cui all'art. 61, comma 1, del D.Lgs. n. 42/2004, senza che i predetti soggetti abbiano esercitato la prelazione ad essi spettante e dopo l'avvenuto integrale pagamento del prezzo di compravendita come definitinalosi in esito allo svolgimento dell'asta pubblica per la alienazione.
 - La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il fabbricato sopradescritto si trova e comprende vincoli, servitù e gravami di sorta, nonché la contenzioso nelle parti comuni dell'edificio. Infatti nel fabbricato in vendita, nel lato in confine con ragioni Castellari, esistono intrusioni di vani ai piani primo sottostada, piano terra, piano secondo e piano terzo facenti parte delle rispettive adiacenti proprietà; pertanto - limitatamente alla parte interessata dalle suddette intrusioni - l'immobile in vendita non è "da cielo a terra" ed è soggetto alla disciplina di cui all'art. 1117 e seguenti del Codice Civile ("Del Condominio negli edifici"). Inoltre la predetta disciplina civilistica consegue anche al fatto che una porzione dell'intero complesso immobiliare denominato "Casa Caldesi" rimane di proprietà comunale (Foglio 150 mappale 38 sub 45).
 - Il prezzo base d'asta è fissato in € 1.280.000,00.
- Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida. Il verbale di asta non tiene luogo di contratto.
- L'aggiudicazione verrà fatta con un unico e definitivo esperimento.
- L'asta sarà regolata dalle norme contenute nei Regolamenti approvati con R.D. 17.06.1909 n. 454 e con R.D. 23.05.1924 n. 827 e sarà tenuta con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta ai sensi dell'art. 73, lett. c) del R.D. 23.05.1924 n. 827.
- Saranno ammessi a partecipare alla gara tutti coloro che dimostreranno con le modalità di seguito descritte la propria capacità di contrattare con la pubblica amministrazione.
- Per poter partecipare ed essere ammessi alla gara, gli interessati dovranno far pervenire un plico sigillato controfirmato sui lembi di chiusura che dovrà portare esternamente l'indicazione del mittente e la seguente dicitura: "Asta immobile posto in Faenza, Via Comandini".
- Il plico sigillato dovrà contenere, a pena di esclusione, la documentazione indicata ai seguenti punti 1, 2, 3:
1. Offerta economica - segreta e incondizionata, redatta in lingua italiana ed in bollo indicante il prezzo offerto, in cifre e lettere, datata e sottoscritta dall'offerente, dal legale rappresentante in caso di società o altra persona giuridica. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello in cifre è valida l'indicazione più favorevole all'Amministrazione. Le offerte condizionate o prive di sottoscrizione saranno escluse. L'offerta economica dovrà essere in aumento o almeno pari rispetto al prezzo a base d'asta e dovrà essere inserita in busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura che dovrà riportare la dicitura: "Offerta economica Asta immobile posto in Via Comandini - Faenza" e dovrà essere inserita all'interno del plico sigillato sopraddetto.
 2. Offerte inferiori alla base d'asta saranno escluse.
- Le offerte inferiori in carta libera sottoscritta dall'offerente, in caso di società o persona giuridica dal legale rappresentante, portante in allegato fotocopia anche non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore, con la quale si attesta: a) di essere a conoscenza delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 per le dichiarazioni mendaci e le falsità negli atti;
- b) se chi partecipa è una persona fisica: le generalità del concorrente e che il concorrente non è 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

p. IL DIRIGENTE DEL SETTORE PATRIMONIO
(Dot.ssa *Cristina Randi*)

IL DIRIGENTE DEL SETTORE LAVORI PUBBLICI
(Ing. *Davide Parmeggiani*)

b2) se chi partecipa è una ditta individuale: le generalità della persona dal titolare e l'inesistenza a suo carico di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione e che la ditta non si trova, in stato di amministrazione controllata, di liquidazione o di fallimento e non pendano alcuna procedura fallimentare o di liquidazione.

b3) se chi partecipa è una società o altra persona giuridica: le generalità delle persone che ne hanno la rappresentanza e l'inesistenza a loro carico di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione e nel caso di società commerciali che la società non si trova in stato di amministrazione controllata, di liquidazione o di fallimento e non pendano alcuna procedura fallimentare o di liquidazione. Deve altresì, a pena di esclusione, essere prodotta delibera del competente organo comprovante la volontà della società o della persona giuridica di acquistare; c) di accettare senza riserva alcuna tutte le norme e condizioni riportate nel presente avviso.

L'aggiudicazione definitiva e ogni atto conseguente saranno sottoposti alla condizione dell'esito positivo in ordine alla verifica ed al controllo circa il possesso dei requisiti dichiarati e non documentati dal concorrente risultato miglior offerente ed in ordine alla veridicità delle dichiarazioni rese dal medesimo fatto comunque salvo l'esercizio del diritto di prelazione disciplinato dal D.Lgs. 42/2004.

L'aggiudicazione è comunque subordinata alla verifica della capacità d'agire nonché della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione ed alle verifiche previste dalle disposizioni in materia di lotta alla delinquenza mafiosa.

Con riferimento ai requisiti risultanti da certificazioni rilasciate da Pubbliche Amministrazioni, è fatta salva la richiesta diretta della necessaria documentazione da parte dell'Amministrazione Comunale all'Ente certificatore ai sensi delle vigenti disposizioni in materia;

3. la documentazione attestante l'avvenuta costituzione di una cauzione a garanzia dell'offerta dell'importo di € 128.000,00 pari al 10% dell'importo a base d'asta. Tale deposito cauzionale, infruttifero, può essere costituito in uno dei seguenti modi:

a) in contanti o in titoli di debito pubblico o garantiti dallo Stato al corso del giorno di deposito. I contanti o i titoli dovranno essere depositati presso la Tesoreria del Comune di Faenza ovvero la Cassa di Risparmio di Ravenna IBAN IT 20V06270 13199 T 20990000 808. La documentazione attestante l'avvenuta costituzione della cauzione è costituita dalla ricevuta dell'avvenuto deposito rilasciata dalla Tesoreria medesima;

b) il deposito cauzionale potrà inoltre essere prestato con assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Faenza emesso da Istituto di Credito regolarmente autorizzato. In tale caso dovrà essere inserito nel plico sigillato l'assegno medesimo.

La prestazione di una cauzione di importo inferiore a quello sopra stabilito determina l'esclusione del concorrente.

Saranno ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare.

Nel caso di offerta presentata da procuratore, i requisiti dovranno essere posseduti dal rappresentato e pertanto dichiarati per esso ed a pena d'esclusione dovrà essere altresì presentato e inserito nel plico sigillato l'atto di procura. Ai sensi di legge le procure devono essere autentiche e speciali a pena d'esclusione.

Nel caso in cui sia presentata offerta per persona da nominare, l'offerente deve possedere i requisiti necessari per essere ammesso all'incanto ed il deposito a garanzia dell'offerta deve essere a lui intestato.

Nel caso in cui l'aggiudicazione intervenga a favore di chi ha presentato un'offerta per persona da nominare, l'offerente deve dichiarare la persona entro il termine di giorni tre a decorrere da quello dell'aggiudicazione provvisoria. La persona nominata deve possedere i requisiti richiesti per l'ammissione alla gara.

Ai sensi dell'art. 48 del D.P.R. n. 445/2000, sono a disposizione dei concorrenti presso il Comune di Faenza - Servizio Patrimonio, nonché pubblicati sul sito internet del Comune di Faenza (<http://www.comune.faenza.ra.it>) n. 3 modelli di dichiarazione sostitutiva unica per l'attestazione dei requisiti richiesti ai concorrenti stessi ai fini dell'ammissione: uno per il caso che il concorrente sia una persona fisica, uno per il caso che il concorrente sia una ditta individuale, uno per il caso che il concorrente sia una società o un'altra persona giuridica. Il concorrente dovrà utilizzare quella corrispondente alla propria situazione.

Qualora il concorrente non utilizzi il modello allegato di dichiarazione sostitutiva, la dichiarazione resa dal medesimo dovrà comunque contenere tutte le indicazioni ed attestazioni riportate nell'avviso d'asta.

I concorrenti possono inviare a proprio rischio e pericolo il plico sigillato contenente l'offerta economica e l'ulteriore documentazione nelle forme sopra descritte, a mezzo postale raccomandata o posta celera o per mezzo di terze persone al seguente indirizzo: COMUNE DI FAENZA - Settore Affari Generali - Servizio Archivio - Piazza del Popolo n. 31 - 48018 Faenza (RA).

In questo caso il plico sigillato dovrà pervenire al suddetto indirizzo non più tardi del giorno 5 ottobre 2017, pena l'esclusione dalla gara.

I concorrenti possono consegnare il plico sigillato direttamente a chi presiede l'asta durante l'ora di apertura della stessa. L'asta sarà dichiarata deserta se non è pervenuta nei termini di cui al presente avviso o non è stata presentata nell'ora in cui rimane aperta l'asta, trascorsa l'ora, apre i plichi ed esamina ai fini dell'ammissione la documentazione richiesta dal presente avviso e legge ad alta voce le offerte dei concorrenti ammessi.

L'aggiudicazione ha luogo a favore del concorrente che avrà prodotto l'offerta economica più vantaggiosa per il Comune di Faenza.

In ogni caso l'offerta non può essere inferiore al prezzo a base d'asta. Quando due o più concorrenti avanzino la stessa offerta ed essa sia valida, si procederà, nella medesima seduta, ad una licitazione fra essi soli a partiti segreti. Il concorrente che risulta miglior offerente è dichiarato aggiudicatario.

Ove i concorrenti che hanno prodotto la stessa offerta o uno di essi non fossero presenti, ovvero i concorrenti che hanno prodotto la stessa offerta non vogliono migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.

La cessione dell'immobile di cui al presente avviso d'asta è fuori campo I.V.A., per mancanza dell'elemento soggettivo (art. 4 del D.P.R. n. 633/1972 e successive modifiche ed integrazioni).

Gli interessati potranno visionare l'immobile - se ed in quanto possibile in relazione allo stato di fatto nel quale versa l'immobile in quanto inagibile - previ accordi con il Servizio Patrimonio (Geom. Vittorio Maggi tel. 0546/691342).

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso, si fa rinvio alle norme sui sistemi di alienazione dei beni immobili patrimoniali dello Stato di cui al R.D. 17.06.1909 n. 454 e sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato di cui al R.D. 23.5.1924 n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il contratto di compravendita dovrà essere sottoscritto entro 30 gg dall'esecutività dell'atto di aggiudicazione definitiva. In pendenza del termine prescritto dall'art. 61 comma 1 del D. Lgs. n. 42/2004, l'atto di alienazione rimane condizionato sospensivamente. Decorso infruttuosamente detto termine, si procederà all'atto di verifica.

Tutte le spese contrattuali e di trasferimento dell'immobile saranno a carico dell'aggiudicatario definitivo il quale è tenuto al pagamento del prezzo di cessione risultante dall'espletamento della presente asta entro la data che sarà fissata per l'atto di verifica, pena la decadenza.

Il deposito fatto dall'aggiudicatario definitivo sarà imputato in acconto del prezzo di aggiudicazione. Ai concorrenti che non risulteranno aggiudicatari saranno immediatamente rilasciate le liberatorie per lo svincolo delle cauzioni costituite a garanzia delle offerte.

Per ulteriori informazioni rivolgersi al Servizio Patrimonio del Comune di Faenza, Via San Giovanni Bosco n. 1 (Tel. 0546/691346) presso il quale è possibile la visione degli atti e della documentazione tecnica relativa all'immobile oggetto della presente asta.