



**COMUNE DI CESENA**  
**SETTORE SERVIZI AMMINISTRATIVI, PARTECIPAZIONE E**  
**PATRIMONIO**

---

P.G.N. 64941/131

**ASTA PUBBLICA**  
**PER LA ALIENAZIONE DI IMMOBILI**

In esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 92 del 19.12.2019, avente ad oggetto “Approvazione nota di aggiornamento al documento unico di programmazione 2020-2024” portante come allegato il Piano Alienazioni 2020 del Comune di Cesena, immediatamente esecutiva, e della determinazione dirigenziale n. 623 del 04.06.2020, e sulla base della Legge Regionale Emilia Romagna dell’08.08.2001 n. 24

**SI RENDE NOTO**

che il giorno **giovedì 09 luglio 2020 alle ore 10,30** nella Sede Comunale, davanti al Dirigente del Settore Servizi Amministrativi, Partecipazione e Patrimonio, si terrà un pubblico esperimento d’asta, ad unico e definitivo incanto, per la vendita dei seguenti immobili, costituiti da n. 11 alloggi ERP con eventuali pertinenze:

**LOTTO 1: Alloggio ERP - Ubicazione:** Cesena, Galleria Isei n. 6, scala B. **Descrizione Catastale:** Cesena – Cat. Terreni Fg. 126, part. 2065 – Cat. Fabbricati Fg. 126, part. 2065, sub. 61. **Allo stato attuale l’alloggio NON è occupato da assegnatario;**

**LOTTO 2: Alloggio ERP - Ubicazione:** Cesena, Via San Martino n. 25/A. **Descrizione Catastale:** Cesena – Cat. Terreni Fg. 125, part. 113 – Cat. Fabbricati Fg. 125, part. 113, sub. 2 e 4. **Allo stato attuale l’alloggio NON è occupato da assegnatario;**

**LOTTO 3: Alloggio ERP - Ubicazione:** Cesena, Via San Martino n. 25/B. **Descrizione Catastale:** Cesena – Cat. Terreni Fg. 125, part. 113 – Cat. Fabbricati Fg. 125, part. 113, sub. 1 e 3. **Allo stato attuale l’alloggio è occupato da assegnatario in virtù di contratto di locazione di edilizia residenziale pubblica, che andrà a scadere il 31.08.2022;**

**LOTTO 4: Alloggio ERP - Ubicazione:** Cesena, Via Vendemini n. 107. **Descrizione Catastale:** Cesena – Cat. Terreni Fg. 110, part. 945 – Cat. Fabbricati Fg. 110, part. 945, sub. 4. **Allo stato attuale l’alloggio NON è occupato da assegnatario;**

**LOTTO 5: Alloggio ERP - Ubicazione:** Cesena, Via Vendemini n. 151. **Descrizione Catastale:** Cesena – Cat. Terreni Fg. 110, part. 945 – Cat. Fabbricati Fg. 110, part. 945, sub. 16. **Allo stato attuale l’alloggio NON è occupato da assegnatario;**

**LOTTO 6: Alloggio ERP - Ubicazione:** Cesena, Via Gherardi n. 34. **Descrizione Catastale:** Cesena – Cat. Terreni Fg. 110, part. 1147 – Cat. Fabbricati Fg. 110, part. 1147, sub. 2. **Allo stato attuale l'alloggio NON è occupato da assegnatario;**

**LOTTO 7: Alloggio ERP - Ubicazione:** Cesena, Via Gherardi n. 58. **Descrizione Catastale:** Cesena – Cat. Terreni Fg. 110, part. 1147 – Cat. Fabbricati Fg. 110, part. 1147, sub. 8. **Allo stato attuale l'alloggio NON è occupato da assegnatario;**

**LOTTO 8: Alloggio ERP - Ubicazione:** Cesena, Via Maratona n. 36. **Descrizione Catastale:** Cesena – Cat. Terreni Fg. 127, part. 2404 – Cat. Fabbricati Fg. 127, part. 2404, sub. 14. **Allo stato attuale l'alloggio NON è occupato da assegnatario;**

**LOTTO 9: Alloggio ERP - Ubicazione:** Cesena, Via Marche n. 35 **Descrizione Catastale:** Cesena – Cat. Terreni Fg. 127, part. 2404 – Cat. Fabbricati Fg. 127, part. 2404, sub. 17. **Allo stato attuale l'alloggio NON è occupato da assegnatario;**

**LOTTO 10: Alloggio ERP - Ubicazione:** Cesena, Via del Mare n. 495 **Descrizione Catastale:** Cesena – Cat. Terreni Fg. 127, part. 973 – Cat. Fabbricati Fg. 127, part. 973, sub. 5 e 15. **Allo stato attuale l'alloggio NON è occupato da assegnatario;**

**LOTTO 11: Alloggio ERP - Ubicazione:** Cesena, Via Adone Zoli n. 44 **Descrizione Catastale:** Cesena – Cat. Terreni Fg. 110, part. 3045 – Cat. Fabbricati Fg. 110, part. 3045, sub. 48 e 21. **Allo stato attuale l'alloggio NON è occupato da assegnatario.**

Si rimanda, per maggiori dettagli, alle schede tecnico – descrittive di ciascun alloggio, di cui all'allegato A.

### **1. PREZZO A BASE D'ASTA**

<b>Lotto</b>	<b>Prezzo a base d'asta</b>	<b>Cauzione (5%)</b>	<b>Spese d'asta</b>
<b>1</b>	Euro 101.000,00 (centounmila/00)	Euro 5.050,00 (cinquemilacinquanta/00)	Euro 915,00 (novecentoquindici/00)
<b>2</b>	Euro 163.200,00 (centosessantatremiladuecento/00)	Euro 8.160,00 (ottomilacentosessanta/00)	Euro 915,00 (novecentoquindici/00)
<b>3</b>	Euro 161.700,00 (centosessantunomilasettecento)	Euro 8.085,00 (ottomilaottantacinque/00)	Euro 915,00 (novecentoquindici/00)
<b>4</b>	Euro 106.500,00 (centoseimilacinquecento/00)	Euro 5.325,00 (cinquemilatrecentoventicinque)	Euro 915,00 (novecentoquindici/00)
<b>5</b>	Euro 103.300,00 (centotremilatrecento/00)	Euro 5.165,00 (cinquemilacentosessantacinque/00)	Euro 915,00 (novecentoquindici/00)

<b>6</b>	Euro 122.100,00 (centoventiduemilacento/00)	Euro 6.105,00 (seimilacentocinque/00)	Euro 915,00 (novecentoquindici/00)
<b>7</b>	Euro 116.400,00 (centosedicimilaquattrocento/00)	Euro 5.820,00 (cinquemilaottocentoventi/00)	Euro 915,00 (novecentoquindici/00)
<b>8</b>	Euro 154.700,00 (centocinquantaquattromilasettecento/00)	Euro 7.735,00 (settemilasettecentotrentacinque/00)	Euro 915,00 (novecentoquindici/00)
<b>9</b>	Euro 131.100,00 (centotrentunomilacento/00)	Euro 6.555,00 (seimilacinquecentocinquantacinque/00)	Euro 915,00 (novecentoquindici/00)
<b>10</b>	Euro 133.700,00 (centotrentatremilasettecento/00)	Euro 6.685,00 (seimilaseicentoottantacinque/00)	Euro 915,00 (novecentoquindici/00)
<b>11</b>	Euro 166.000,00 (centosessantaseimila/00)	Euro 8.300,00 (ottomilatrecento/00)	Euro 915,00 (novecentoquindici/00)

La vendita di ciascun lotto non è soggetta ad I.V.A.

Gli immobili, oggetto di compravendita, verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutte le azioni, ragioni, accessioni, servitù attive e passive se e come esistenti, liberi da pesi, vincoli, ipoteche valide, trascrizioni comunque pregiudizievoli e rinuncia all'ipoteca legale ed altre clausole d'uso.

Il Comune di Cesena garantisce la piena proprietà e la legittima provenienza dei suddetti beni, restando esonerato dal fornire la relativa documentazione, ivi compresa quella attinente a tutti gli impianti.

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.).

Infine, qualora il lotto, per il quale si intende presentare offerta, sia inserito in un contesto condominiale, saranno poste a carico dell'aggiudicatario sia le spese per lavori di manutenzione straordinaria già deliberati dall'assemblea condominiale ma non ancora eseguiti alla data di stipula dell'atto di compravendita, nonché le spese per lavori di manutenzione straordinaria già eseguiti, ma non ancora liquidate.

## **2. MODALITA' D'ASTA**

Per ciascun lotto, l'asta si svolgerà con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, ai sensi degli artt. 73, lett.c) e 76, commi 1 e 2 del RD 23 maggio 1924, n. 827.

**L'asta verrà aggiudicata all'offerta economicamente più elevata, in aumento rispetto al prezzo a base d'asta previsto per ciascun lotto.**

**Non sono invece ammesse:**

- offerte alla pari rispetto al prezzo a base d'asta;
- offerte condizionate.

In caso di parità di offerta, si procederà mediante sorteggio pubblico nella stessa seduta.

L'asta sarà tenuta ad unico esperimento risultando l'aggiudicazione definitiva ad unico incanto.

L'aggiudicazione avverrà anche in presenza di una sola offerta valida.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune di Cesena consegue alla determina di aggiudicazione.

### **3. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE**

Chiunque intenda partecipare all'asta dovrà far pervenire, a pena di esclusione, **entro le ore 13,00 del giorno lunedì 06 luglio 2020**, un plico chiuso e controfirmato su tutti i lembi di chiusura, recante il nominativo del mittente e la seguente dicitura "ASTA PER ALIENAZIONE IMMOBILI - LOTTO N. \_\_\_\_\_"

Il plico, completo della documentazione di seguito indicata, ed indirizzato al COMUNE DI CESENA - UFFICIO PATRIMONIO - c/o UFFICIO PROTOCOLLO - PIAZZETTA CESENATI DEL 1377 - 47521 CESENA (FC), dovrà pervenire nel suindicato termine all'Ufficio Protocollo del Comune di Cesena, mediante consegna diretta a mano o a mezzo posta raccomandata o altra forma di recapito autorizzato.

Detto Ufficio Protocollo è **situato in Piazzetta Cesenati del 1377 (Lato Rocca) ed osserva i seguenti orari di apertura: dal lunedì al venerdì dalle 8,00 alle 13,30 - giovedì dalle 14,30 alle 17,00**

Trascorso il termine di cui sopra non sarà ammessa all'asta alcuna altra offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva rispetto ad una offerta precedente.

Il recapito del plico in tempo utile rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Nel plico di cui sopra dovranno essere contenute, a pena di esclusione, n. 2 buste, debitamente chiuse, controfirmate su tutti i lembi di chiusura e recanti rispettivamente, sulla prima busta la dicitura "Busta A - Documentazione amministrativa -" e sulla seconda busta la dicitura "Busta B - Offerta economica -".

La **Busta A - Documentazione amministrativa** - dovrà contenere la seguente documentazione:

- o **dichiarazione di partecipazione**, da redigersi utilizzando il modello di cui all'allegato B al presente bando. Tale dichiarazione deve essere sottoscritta, con firma autografa leggibile e per esteso, a pena di esclusione, dal soggetto offerente, ovvero, nel caso di offerta presentata da persona giuridica, dal suo legale rappresentante, ovvero, nel caso di offerta per procura speciale, dal soggetto nominato procuratore speciale. Alla dichiarazione di partecipazione dovrà essere allegata copia fotostatica del documento d'identità in corso di validità di tutti i sottoscrittori della stessa;
- o **cauzione** di importo pari a quello indicato nella tabella di cui al precedente paragrafo 1 per il lotto per il quale si presenta l'offerta, pari al 5% del prezzo dell'alloggio posto a base d'asta, da effettuarsi come indicato al successivo paragrafo 7;
- o originale o copia conforme all'originale dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata con cui è stata conferita la **procura speciale** (nel caso di offerta per procura speciale).

La **Busta B - Offerta economica** - dovrà contenere la seguente documentazione:

- o **offerta economica** da redigersi sul modello di cui all'allegato C del presente avviso, da presentare in carta bollata da Euro 16,00, con l'indicazione, in cifre e in lettere, del prezzo di acquisto proposto. In caso di discordanza tra l'offerta espressa in cifre e quella espressa in lettere, prevarrà quella più vantaggiosa per l'Amministrazione. Tale documento dovrà essere

sottoscritto, con firma autografa leggibile e per esteso, a pena di esclusione, dallo stesso soggetto firmatario della dichiarazione di partecipazione.

## **5. SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE OFFERTA - OFFERTA PER PROCURA SPECIALE**

Possono presentare offerta le persone fisiche e le persone giuridiche che siano nel pieno e libero godimento dei diritti civili, che non si trovino in alcuna delle condizioni limitative della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione, che non abbiano in corso liti in sede giudiziale nei confronti del Comune di Cesena e che nei confronti del suddetto non abbiano pendenze economiche, ovvero abbiano provveduto al pagamento delle stesse prima della presentazione dell'offerta e che non occupino abusivamente immobili di proprietà comunale.

Inoltre, nel caso di persone giuridiche, queste non dovranno essere state sottoposte, negli ultimi cinque anni, a fallimento, a liquidazione coatta amministrativa, a concordato preventivo, ad amministrazione controllata o ad ogni altra analoga situazione, e per le stesse non dovranno essere in corso procedure per la dichiarazione di una di tali situazioni.

Qualora l'offerta venga presentata dallo stesso assegnatario che detiene l'immobile per il quale presenta domanda, costui deve essere in regola con il pagamento del canone di locazione. Ove sussista, alla data di pubblicazione del presente bando, morosità di qualsivoglia natura relativa al contratto di locazione in essere, l'assegnatario dovrà procedere alla regolarizzazione prima della scadenza del termine di presentazione delle offerte.

E' fatto divieto agli amministratori comunali di partecipare all'asta ai sensi dell'art. 1471 c.c.

**Sono ammesse offerte per procura speciale** ed in tal caso la procura speciale dovrà essere redatta per atto pubblico o per scrittura privata autenticata da notaio e dovrà essere inserita, in originale o copia conforme all'originale, nella busta contenente la documentazione amministrativa. Sia la dichiarazione di partecipazione che l'offerta economica dovranno essere sottoscritte dal soggetto nominato procuratore speciale.

La presentazione dell'offerta comporta piena ed incondizionata conoscenza ed accettazione, senza riserva alcuna, di tutte le disposizioni e le condizioni previste nel presente bando e nei relativi documenti di gara.

**Non sono ammesse offerte per persona da nominare.**

## **6. DIRITTO DI PRELAZIONE E TUTELA DELL'ASSEGNATARIO**

Ai sensi dell'art. 37, comma 5, L.R. 24/2001, all'assegnatario dell'alloggio, occupato in virtù di contratto di locazione in regime di edilizia residenziale pubblica, è riconosciuto il diritto di prelazione nell'acquisto, al prezzo di aggiudicazione, a seguito dell'espletamento della procedura d'asta. La prelazione deve essere esercitata **entro 30 giorni** dalla comunicazione dell'esito dell'asta. In caso di mancato esercizio del diritto di prelazione da parte degli stessi e ai fini della salvaguardia dei diritti degli assegnatari degli alloggi ERP, l'Amministrazione procedente, a norma dell'art. 59 del Codice delle norme regolamentari in materia di servizi sociali, socio-sanitari e socio-abitativi dell'Unione dei Comuni Valle Savio, proporrà agli stessi un alloggio adeguato al proprio nucleo familiare da attuarsi entro 6 mesi dal mancato esercizio della prelazione, prevedendo, qualora ricorrano situazioni straordinarie o particolari, assegnazioni in deroga agli standard abitativi, individuati ai sensi dell'art. 44 del suddetto Codice delle norme regolamentari.

## **7. CAUZIONE**

A garanzia delle obbligazioni derivanti dalla presentazione dell'offerta e dall'aggiudicazione dell'asta, nonché in caso di rifiuto da parte del concorrente aggiudicatario di dare seguito al contratto di compravendita, è previsto il rilascio di una cauzione, il cui importo - pari al 5% del prezzo del lotto posto a base d'asta - è rinvenibile nella tabella di cui al precedente paragrafo 1. Tale cauzione dovrà prestarsi in uno dei seguenti modi:

- fideiussione bancaria, prestata da primario istituto di credito, recante la seguente dicitura: "La presente fideiussione sarà valida e operante fino al momento della sottoscrizione del contratto o, nel caso di non aggiudicazione della gara, fino al momento della restituzione della stessa" (*in tal caso allegare originale della fideiussione*);
- bonifico sul c/c bancario di tesoreria intestato a Comune di Cesena presso Monte dei Paschi di Siena s.p.a., Corso Garibaldi n. 2 – Cesena - IBAN: IT 15 O 01030 23901 000001514209 utilizzando per le modalità di versamento e per la causale il "Modello Deposito Cauzionale", allegato con la lettera D al presente bando. (*in tal caso allegare la ricevuta del bonifico ed il "Modello Comunicazione Dati", di cui all'allegato E, debitamente compilato, ai fini della restituzione in caso di mancata aggiudicazione*).

La suddetta cauzione verrà immediatamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari, senza la corresponsione di alcun interesse.

**Non sarà ritenuta valida la garanzia prestata in forma diversa da quelle sopra indicate.**

## **8. STIPULA E PAGAMENTI**

**Il prezzo offerto dovrà essere corrisposto in una unica soluzione prima della stipula del contratto di compravendita, che dovrà avvenire entro 90 giorni dall'aggiudicazione al soggetto definitivamente individuato, presso lo studio notarile da quest'ultimo scelto.**

**Il verbale d'asta non tiene luogo di contratto e pertanto non ha effetto traslativo.**

Per gli immobili locati, per i quali sia necessario procedere - ex art. 59 del Codice delle norme regolamentari in materia di servizi sociali, socio-sanitari e socio-abitativi dell'Unione dei Comuni Valle Savio - alla mobilità dell'assegnatario che non abbia presentato offerta o non abbia esercitato il diritto di prelazione, il termine di cui sopra decorrerà dalla comunicazione dell'avvenuto completamento del procedimento di mobilità.

Si chiarisce ulteriormente che l'Ente si riserva di non procedere alla vendita a soggetti diversi dall'assegnatario, ove non sia possibile attuare, per cause di forza maggiore non dipendenti dall'Ente medesimo, la mobilità dell'assegnatario che non abbia presentato offerta o non abbia esercitato il diritto di prelazione. Pertanto l'aggiudicazione definitiva per gli alloggi ERP locati rimane sospensivamente condizionata all'esperimento della mobilità da parte del Comune di Cesena. Tale circostanza è accettata dai terzi partecipanti con la semplice presentazione dell'offerta.

L'assegnatario, oltre al pagamento del prezzo di acquisto dell'alloggio, si farà carico delle spese d'asta di cui alla tabella contenuta al paragrafo 1, 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 Cesena si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione in favore del secondo classificato, salvo ritenga più utile o conveniente esperire una nuova gara.

Per eventuali informazioni o chiarimenti rivolgersi al Comune di Cesena - Ufficio Patrimonio - telefono 0547/356474 – 0547/356597.

Per concordare un sopralluogo, telefonare all'Ufficio Patrimonio ai numeri 0547/356597 - 356805.

Il presente bando, comprensivo di allegati, è consultabile al sito internet del Comune all'indirizzo [www.comune.cesena.fc.it](http://www.comune.cesena.fc.it) nella sezione "Bandi e Avvisi".

Responsabile del procedimento è la dott.ssa Barbara Bartoli; referente per gli aspetti di carattere tecnico è l'Arch. Elena Genghini, entrambe facenti parte del Settore Servizi Amministrativi, Partecipazione e Patrimonio - Ufficio Patrimonio.

Per il trattamento dei dati personali si rinvia all'informativa ex art. 13 del Regolamento (U.E.) 2016/679, di cui all'allegato F al presente bando.

Allegati:

Allegato A: Scheda tecnico descrittiva di ciascun lotto;

Allegato B: Dichiarazione di partecipazione;

Allegato C: Modello Offerta;

Allegato D: Modello Deposito Cauzionale;

Allegato E: Modello Comunicazione Dati;

Allegato F: Informativa ex art. 13 del Regolamento (U.E.) 2016/679.

Cesena, lì 04 giugno 2020

Il Dirigente del Settore Servizi  
Amministrativi, Partecipazione e Patrimonio  
(Dott. Andrea Lucchi)