



COMUNE DI CESENA
SETTORE SERVIZI AMMINISTRATIVI, PARTECIPAZIONE E
PATRIMONIO

P.G.N. 0125046/131

ASTA PUBBLICA
PER L'ALIENAZIONE DI IMMOBILI

In esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 del 22.12.2020, avente ad oggetto "Approvazione nota di aggiornamento al documento unico di programmazione 2021-2024 e aggiornamento al programma triennale del LL.PP. 2020-2022 e all'elenco annuale 2020" portante come allegato il Piano Alienazioni 2021 del Comune di Cesena, della determinazione dirigenziale n. 1111/2021 e sulla base della Legge Regionale Emilia Romagna dell'08.08.2001 n. 24

SI RENDE NOTO

che il giorno **mercoledì 10 novembre 2021 alle ore 9:00** 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. 3 alloggi ERP con eventuali pertinenze:

LOTTO 1: Alloggio ERP - Ubicazione: Cesena, Via Gherardi n.34. **Descrizione Catastale:**
Cesena – Cat. Terreni Fg. 110, part. 1147 – Cat. Fabbricati Fg. 110, part. 1147, sub. 1;

LOTTO 2: Alloggio ERP - Ubicazione: Cesena, Via Vendemini n. 151. **Descrizione Catastale:**
Cesena – Cat. Terreni Fg. 110, part. 945 – Cat. Fabbricati Fg. 110, part. 945, sub. 15;

LOTTO 3: Alloggio ERP - Ubicazione: Cesena, Via Alighieri n. 395. **Descrizione Catastale:**
Cesena – Cat. Terreni Fg. 111, part. 377 – Cat. Fabbricati Fg. 111, part. 377, sub. 16;

Allo stato attuale NESSUNO dei suddetti alloggi 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

Lotto	Prezzo a base d'asta	Cauzione (5%)	Spese d'asta
1	Euro 104.800,00 (centoquattromilaottocento/00)	Euro 5.240,00 (cinquemiladuecentoquaranta/00)	Max Euro 228,14 (duecentoventotto/14)
2	Euro 91.400,00 (novantunomilaquattrocento/00)	Euro 4.570,00 (quattromilatrecentonove/25)	Max Euro 228,14 (duecentoventotto/14)
3	Euro 86.200,00 (ottantaseimiladuecento/00)	Euro 4.310,00 (quattromilatrecentodieci/00)	Max Euro 228,14 (duecentoventotto/14)

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 poste a carico dell'aggiudicatario spese d'asta per un massimo di Euro 228,14. La quantificazione specifica delle stesse deriverà dalla ripartizione di tale importo tra i soggetti che risulteranno aggiudicatari definitivi di immobili oggetto dell'asta in parola.

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

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 o al ribasso 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 sabato 6 novembre 2021**, un plico chiuso e controfirmato su tutti i lembi di chiusura, recante il nominativo del mittente e la seguente dicitura "ASTA PER ALIENAZIONE DI ALLOGGI ERP – 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 8,30 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:

- **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;
- **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 dedicato;
- 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:

- **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.

4. LOCAZIONE FINANZIARIA IMMOBILIARE

Ai sensi dell'art. 26 bis del sopracitato Codice, per tale procedura di vendita è consentito il ricorso al contratto di locazione finanziaria immobiliare (leasing) da stipularsi con apposita società debitamente autorizzata all'esercizio di tale attività.

In tal caso, l'offerente dovrà:

1. indicare contestualmente alla presentazione dell'offerta la propria intenzione di ricorrere a società di leasing;
2. sottoporre all'Amministrazione Comunale per l'approvazione – non più tardi di venti giorni successivi alla ricezione di apposita comunicazione della medesima – lo schema contrattuale della stipulanda locazione finanziaria, contenente specifiche clausole di garanzia in ordine al rispetto, da parte della società di leasing e dell'utilizzatore del bene (per quanto di rispettiva competenza) di tutte le condizioni e obblighi stabiliti nel Codice sopracitato o nel presente bando.

Prima della sottoscrizione del contratto di locazione finanziaria e comunque in ipotesi di mancata approvazione dello stesso da parte dell'Ente, il vincolo contrattuale resterà in capo all'offerente.

All'atto della stipula del contratto di compravendita, la società di leasing dovrà versare l'intero prezzo di acquisto dell'area, spettando per contro all'offerente la restituzione della somma versata a titolo di cauzione provvisoria, dedotte le spese contrattuali.

5. SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE OFFERTA - OFFERTA PER PROCURA SPECIALE - OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

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.

Sono ammesse offerte per procura speciale ed offerte per persona da nominare, come di seguito indicato.

Offerta per procura speciale

Al fine della partecipazione all'asta pubblica di cui al presente bando, 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 domanda di partecipazione.

Sia la dichiarazione di partecipazione che l'offerta economica dovranno essere sottoscritte dal soggetto nominato procuratore speciale.

Offerta per persona da nominare

Nel caso di offerta per persona da nominare, la dichiarazione di partecipazione dovrà indicare esplicitamente che l'offerente partecipa all'asta per persona da nominare.

L'offerente per persona da nominare, entro tre giorni dalla comunicazione formale dell'aggiudicazione provvisoria, dovrà, a pena di decadenza della facoltà, dichiarare la persona per

la quale ha presentato l'offerta. La persona nominata dovrà accettare la dichiarazione nei tre giorni successivi, mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio.

In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero e unico aggiudicatario.

Nel caso di offerta per persona da nominare la cauzione provvisoria di cui al successivo paragrafo 6 dovrà essere intestata all'offerente, che sarà garante solidale dell'offerta anche dopo che è stata accettata la dichiarazione di nomina.

6. CAUZIONE PROVVISORIA

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 provvisoria, il cui importo - pari al 5% del prezzo del bene posto a base d'asta - è rinvenibile nella tabella di cui al precedente paragrafo 1. Tale cauzione dovrà essere rilasciata 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 provvisoria verrà immediatamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.

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

7. 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.

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 0547/356794 – 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 nella sezione "Bandi e Avvisi".

Responsabile del procedimento è la Geom. Lisa Patrignani; 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 06 settembre 2021

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