



COMUNE DI CESENA
SETTORE SERVIZI AMMINISTRATIVI, PARTECIPAZIONE E
PATRIMONIO

ASTA PUBBLICA
PER LA VENDITA IN LOTTI DISTINTI, DI CINQUE PODERI
SITI A CESENA E CESENATICO

In esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 102 del 22/12/2021, avente ad oggetto "Approvazione nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2022-2024" portante come allegato il Piano Alienazioni 2022 del Comune di Cesena, così come aggiornato con Delibera di C.C. 37 del 30.06.2022 "Aggiornamento al DUP 2022-2024" e della determinazione dirigenziale n. 893 dell'11/07/2022,

SI RENDE NOTO

che il giorno **30 agosto 2022, 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, in lotti distinti, dei seguenti poderi:

• **LOTTO 1: PODERE "VILLALTA 1"**, terreno agricolo con fabbricato colonico collabente sito a Cesenatico in Via Carlona n. 51, censito al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico, al Fg. 25, particelle 13, 95, 203 e 794 ed al Catasto Fabbricati al Fg. 25, part. 794, per una superficie complessiva di Ha. 3.68.84.

• **LOTTO 2: PODERE "BAGNILE 1"**, terreno agricolo con fabbricato colonico collabente, sito a Cesena, Via Lana 671, censito al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Fg. 3, particelle 11, 12, 14, 34, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 524 ed al Catasto Fabbricati al Fg. 3, part. 524, per una superficie complessiva di Ha 12.85.13.

Il fondo è attraversato dalla linea elettrica di media tensione.

• **LOTTO 3: PODERE "COLOMBARACCIA 1 e 2"**, terreno agricolo con la presenza di due fabbricati rurali, uno dei quali collabente, siti a Cesena in Via Calabria n. 9290 e Via del Confine n. 1176. Il Podere è censito al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Fg. 9 particelle 9, 10, 61, 62, 63, 64, 70, 71, 72, 73, 89, 101, 102, 103, 104, 105, 2353, 2355 ed al Catasto Fabbricati al Fg. 9, part. 2353 sub 1, 2, 3, per una superficie di Ha 26.95.00. Sono presenti anche due piccoli fabbricati di servizio e una concimaia.

Il fondo è attraversato dalla linea elettrica di media tensione. Saranno in carico al futuro acquirente gli oneri riguardanti la definizione e l'eventuale apposizione dei confini, considerato che gli stessi non sono attualmente facilmente identificabili sul terreno.

• **LOTTO 4: PODERE "SAN GIORGIO 5"**, terreno agricolo con la presenza di un fabbricato colonico collabente, sito a Cesena in Via Montaletto n. 3725. Il podere è censito al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Fg. 32, particelle 3, 73, 567, 578, 673 ed al Catasto Fabbricati al Fg. 32

COMUNE DI CESENA
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N. 0098300/2022 del 11/07/2022
Firmatario: ANDREA LUCCHI

part. 673, per una superficie complessiva di Ha 10.62.19. Il fondo è attraversato dalla linea elettrica di media tensione.

• **LOTTO 5: PODERE “VILLA SILVIA”**, terreno agricolo sito a Cesena in Via Lizzano e Via Casalecchio di Lizzano, censito al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Fg. 141 particelle 5, 61, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 92, 94, 112, 209, 210, 247, 249, 254, 256 e Fg. 142 particelle 44, 45, 46, 47, 48, 51, 52, 53, 54, 55/p, 57/p, 64, 65, 84, 96, 97, 108, 115, 154, 171, 213, 225/p, avente una superficie complessiva di Ha 24.09.17.

Sono in capo al futuro acquirente gli oneri derivanti dalla definizione e realizzazione dei confini con il parco della Villa, compresi il necessario frazionamento e la realizzazione della recinzione (circa m 750) con rete e pali in ferro.

Si rimanda per maggiori dettagli, alle schede tecnico - descrittive di cui all' allegato A al bando.

1. PREZZO A BASE D'ASTA

Lotti	Prezzo a base d'asta	Cauzione (5%)	Spese d'asta
1	Euro 273.000,00 (duecentosettantatremila/00)	Euro 13.650,00 (tredicimilaseicentocinquanta/00)	Max Euro 1.170,00 (millecentosettanta/00)
2	Euro 534.000,00 (cinquecentotrentaquattromila/00)	Euro 26.700,00 (ventiseimilasettecento/00)	Max Euro 1.170,00 (millecentosettanta/00)
3	Euro 1.155.000,00 (unmilionecentocinquantacinquemila/00)	Euro 57.750,00 (cinquantasettemilasettecentocinquant a/00)	Max Euro 1.170,00 (millecentosettanta/00)
4	Euro 444.000,00 (quattrocentoquarantaquattromila/00)	Euro 22.200,00 (ventiduemiladuecento/00)	Max Euro 1.170,00 (millecentosettanta/00)
5	Euro 765.000,00 (settecentosessantacinquemila/00)	Euro 38.250,00 (trentottomiladuecentocinquanta/00)	Max Euro 1.170,00 (millecentosettanta/00)

La vendita non è soggetta ad I.V.A.

I singoli lotti oggetto di compravendita, saranno 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, libero 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 terreni, restando esonerato dal fornire la relativa documentazione.

Saranno poste a carico dell'aggiudicatario spese d'asta per un massimo di **Euro 1.170,00 (millecentosettanta/00)**. La quantificazione specifica delle stesse deriverà dalla ripartizione di tale importo in parti uguali, tra i soggetti che risulteranno aggiudicatari definitivi dei lotti oggetto d'asta.

2. DIRITTO DI PRELAZIONE

I suddetti poteri, al momento dell'indizione del presente bando, sono condotti in forza di contratti

di affitto di fondi rustici, in deroga alla L. n. 203/1982, rispettivamente come segue:

- il podere “Villalta 1” è affittato in forza del contratto rep. 41571 del 14/02/2008 con scadenza in data 10/11/2022;

- i poderi “Bagnile 1”, “Colombaraccia 1 e 2” e “San Giorgio 5” sono affittati in forza del contratto rep. 158369/54803 del 05/12/2007 con scadenza in data 10/11/2022;

- il podere “Villa Silvia” è affittato in forza del contratto del 30/06/2015 con scadenza in data 31/12/2022, per il quale si è già provveduto a dare formale disdetta comunicando che lo stesso contratto scadrà improrogabilmente alla predetta data e diffidando l'affittuario dall'effettuare lavorazioni colturali oltre al termine dell'annata agraria convenzionalmente corrispondente alla data del 10.11.2022. Eventuali lavorazioni destinate a protrarsi oltre tale termine non daranno luogo ad alcun riconoscimento economico in capo all'affittuario.

Trattandosi di terreni soggetti alla disciplina di cui alla Legge 590 del 26.05.1965 e ss.mm.ii, l'aggiudicazione definitiva di ciascuno di essi è subordinata all'eventuale mancato esercizio, nei termini di legge, del diritto di prelazione spettante all'affittuario, ai sensi dell'art. 8 della citata Legge.

Si precisa, tuttavia, che l'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'affittuario presuppone il possesso da parte di quest'ultimo dei requisiti di legge, oltre a quelli di cui è richiesta espressa dichiarazione nell'allegato B al presente bando, che per completezza si riportano testualmente: i potenziali acquirenti dichiarano *“di non avere in corso contenziosi con il Comune di Cesena, di non avere pendenze economiche nei confronti dell'Ente ovvero aver provveduto al pagamento delle stesse prima della presentazione dell'offerta e di non occupare abusivamente immobili comunali”*.

3. 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 di cui sopra, ai sensi dell'art. 30 del Codice per la valorizzazione del patrimonio immobiliare e per la disciplina dell'occupazione di suolo pubblico, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale di Cesena n. 2 del 31.01.2019 e modificato con successiva deliberazione consiliare n. 85 del 12.12.2019.

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

Non sono invece ammesse:

- offerte alla pari, né 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, per ogni singolo lotto, sarà tenuta ad unico esperimento risultando l'aggiudicazione definitiva ad unico incanto.

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

Le offerte, per ogni singolo lotto, 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.

4. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

Chiunque intenda partecipare all'asta dovrà far pervenire, per ogni singolo lotto, a pena di esclusione, **entro le ore 13:00 del giorno 29 agosto 2022**, un plico chiuso e controfirmato su tutti i lembi di chiusura, recante il nominativo del mittente e la seguente dicitura: ASTA PER ALIENAZIONE DI CINQUE PODERI SITI A CESENA E CESENATICO, 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, a pena di esclusione, 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 estesa e leggibile, 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, a pena di esclusione, copia fotostatica del documento d'identità in corso di validità di tutti i sottoscrittori della stessa;
- **deposito cauzionale** d'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 del terreno posto a base d'asta, da effettuarsi come indicato al successivo paragrafo 7;
- 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, a pena di esclusione, 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 estesa e leggibile, a pena di esclusione, dallo stesso soggetto firmatario della dichiarazione di partecipazione. All'offerta economica dovrà essere allegata copia fotostatica del documento d'identità in corso di validità di tutti i sottoscrittori della stessa. In tale dichiarazione l'offerente dovrà indicare la propria intenzione di ricorrere, in caso di aggiudicazione, a società di leasing ai fini dell'acquisto del lotto di interesse, secondo le modalità contenute nel successivo paragrafo 5.

5. 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'immobile, spettando per contro all'offerente la restituzione della somma versata a titolo di cauzione provvisoria, dedotte le spese contrattuali.

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

Possono presentare offerta, per ogni singolo lotto, 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 7 dovrà essere intestata all'offerente, che sarà garante solidale dell'offerta anche dopo che è stata accettata la dichiarazione di nomina.

7. 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 posto a base d'asta per il singolo lotto – è rinvenibile nella tabella di cui al precedente paragrafo 1.

Tale cauzione dovrà essere rilasciata in uno dei seguenti modi:

- a. 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 questo caso inserire nella Busta A, l' originale della fideiussione*);
- b. versamento sul c/c bancario intestato alla Tesoreria del Comune di Cesena, generando un avviso di pagamento online, attraverso la piattaforma PagoPA, osservando questi passaggi:
 - collegarsi al seguente link: <https://portale-cesena.entranext.it/pagamenti/pagamenti-spontanei/4017/nuovo-pagamento-spontaneo>;
 - inserire l'importo del deposito e, a seguire, la causale nel campo “note”: CAUZIONE PER ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA IN LOTTI DISTINTI DI CINQUE PODERI SITI IN CESENA E CESENATICO. – LOTTO N. ____ ;
 - compilare i “Dati Contribuente”;
 - scegliere l'opzione di pagamento “paga più tardi”, per generare il bollettino PagoPA;
 - stampare l'avviso e pagare con uno dei metodi previsti:
 - in banca, presso le filiali aderenti o gli sportelli ATM abilitati, oppure dall'Home Banking;
 - presso gli esercenti convenzionati che recano il logo PagoPA (bar, edicole, farmacie, ricevitorie, supermercati e tabaccherie convenzionati);
 - presso l'ufficio postale.

In questo caso inserire nella busta A, unitamente alla domanda di partecipazione, anche il bollettino PagoPA, la ricevuta del pagamento ed il “Modello Comunicazione Dati” (allegato D), debitamente compilato, ai fini della restituzione del deposito in caso di mancata aggiudicazione.

La suddetta cauzione provvisoria 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 un'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'aggiudicatario, oltre al pagamento del prezzo di acquisto del terreno, 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, 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 versata mediante bollettino PagoPA, 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 procedura.

Per eventuali informazioni o chiarimenti, nonché per concordare un sopralluogo, rivolgersi al Comune di Cesena - Ufficio Patrimonio - telefono 0547 / 356794 – 0547 / 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 ex art. 5 della L. 241/1990 è la Dott.ssa Siroli Valentina mentre referente per gli aspetti tecnici è l'Arch. Elena Genghini, entrambe facenti parte del Settore Servizi Amministrativi, Partecipazione e Patrimonio - Ufficio Patrimonio del Comune di Cesena.

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

Allegati:

Allegato A: Scheda tecnico descrittiva di ciascun lotto;

Allegato B: Dichiarazione di partecipazione;

Allegato C: Modello Offerta;

Allegato D: Modello Comunicazione Dati;

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

Cesena, lì 11.07.2022

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