



Comune di Fiorano Modenese
Provincia di Modena

AVVISO DI ASTA PUBBLICA

**PER L'ALIENAZIONE DEL TERRENO EDIFICABILE CON SOVRASTANTE FABBRICATO DA DEMOLIRE
SITO NEL COMUNE DI FIORANO MODENESE IN VIA POLIZIANO INDIVIDUATO AL CATASTO
FABBRICATI FOGLIO 14 MAPPALE 192**

Il Dirigente del Settore 3 *Pianificazione e Gestione del Territorio*, ai sensi della Determinazione dirigenziale n.295 del 30/05/2024

Premesso che:

- con Delibera di Consiglio Comunale nr.36 del 20/07/2023 ad oggetto: *Verifica della salvaguardia degli equilibri di bilancio, variazione di assestamento generale del bilancio di previsione 2023/2025 e stato attuazione programmi e progetti* è stato approvata la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2023-2025 e aggiornato il Piano di Valorizzazione e delle Alienazioni, che contiene indicazioni circa l'alienazione dell'immobile identificato al Fg.14 mapp.192 del Comune di Fiorano Modenese;
- con Delibera di Giunta Comunale nr.77 del 27/05/2024 sono state definite le modalità e i criteri di valorizzazione dell'area sita in Via Poliziano identificata al Fg.14 mapp.192;

rende noto con il presente avviso che il Comune di Fiorano Modenese avvia una gara per l'alienazione di immobile sito in Comune di Fiorano Modenese identificato al Fg.14 mapp.192 come da planimetria allegata (allegato A).

Articolo 1 – OGGETTO

Il presente avviso pubblico è finalizzato all'alienazione dell'area identificata al Fg.14 mapp.192 sita in località Fiorano Modenese in Via Poliziano, angolo Via Machiavelli, meglio identificata nella planimetria allegata al presente avviso, (allegato A) sulla quale insiste un fabbricato esistente ad oggi in disuso. In particolare l'area sopra individuata, è destinata:

- in parte pari a 1968 mq all' approntamento di area a verde pubblico che dovrà essere ceduta all'Amministrazione Comunale.
- In parte pari a 2020 mq alla edificazione a libero mercato e resterà in proprietà dell'assegnatario.

Articolo 2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE E URBANISTICA DELL'AREA

L'area oggetto di alienazione presenta una superficie fondiaria complessiva di circa mq. 3988 sulla quale oggi insiste un fabbricato residenziale di Superficie complessiva pari a circa mq 2300;

L'area in oggetto, in base a quanto previsto dal R.U.E. (Regolamento Urbanistico Edilizio) vigente, art.45,47 a cui si rimanda, ricade in Ambito consolidato AC sub-ambito c.

Disciplina degli interventi:

- Manutenzione Ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e Risanamento Conservativo
- Ristrutturazione Edilizia
- Cambio d'Uso
- Demolizione

- Nuova Costruzione

Parametri urbanistici edilizi:

Uf = 0.60 mq di SC (superficie complessiva) per mq di Sf (superficie fondiaria) incrementabile fino ad Uf = 0.70 mq di SC, e comunque non oltre la proiezione dell'area di sedime per la realizzazione di superficie accessorie (Sa) nei piani interrati.

Q (rapporto di copertura) minore o uguale al 35%

H (altezza) minore o uguale a 14.00 ml

Sp (superficie permeabile)=35% della SF al lordo della superficie coperta.

Disciplina degli usi (art. 46 del RUE):

- Residenziale
- Terziario
- Artigianale

come da art. 46 del RUE del Comune di Fiorano Modenese;

Si segnala che il Comune di Fiorano Modenese è classificato in zona sismica 2.

Articolo 3 - SOGGETTI PROPONENTI E REQUISITI

Possono partecipare alla presente gara:

- Persona fisica
- Impresa individuale
- Società
- impresa di costruzione
- Enti/associazioni
- Società Cooperative Edilizie di Abitazione

che presentino le seguenti caratteristiche:

- Di non avere riportato condanne penali e di non aver procedimenti penali in corso;
- Di non essere sottoposto (come verificabile direttamente da parte del Comune di Fiorano Modenese) a sanzioni ostative di alcun tipo: cioè, né derivanti da reati passati in giudicato, così come rilevabile da certificazione del casellario giudiziale e dall'anagrafe delle sanzioni amministrative dipendenti da reato e dei relativi carichi pendenti, né da provvedimenti a carattere civile o amministrativo, anche se ancora in corso e non definitivi;
- (se enti forniti di personalità giuridica e alle società e associazioni anche prive di personalità giuridica) Che nei propri confronti non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c) del d.lgs. 231/2001 od altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'art., 14, comma 1, del d.lgs. 81/2008 e di cui agli art. 120 e seguenti della l. 24/11/1981 n. 689;
- (Se impresa individuale) Di non trovarsi in stato di liquidazione, cessazione di attività, fallimento o di concordato preventivo, amministrazione controllata, amministrazione straordinaria, o in ogni altra analoga situazione e che non è neppure in corso alcuna procedura per la dichiarazione di una di tali situazioni.
- (se società di persone, società di capitali) Che il soggetto da me rappresentato, non si trova in stato di liquidazione, cessazione di attività, fallimento o di concordato preventivo, amministrazione controllata, amministrazione straordinaria, o in ogni altra analoga situazione e che non è neppure in corso alcuna procedura per la dichiarazione di una di tali situazioni.
- (se società di persone, società di capitali) Che nei confronti del soggetto partecipante e dei relativi amministratori muniti di poteri di rappresentanza, non sia stata pronunciata una condanna con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione ad un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, ovvero per un qualsiasi reato contro la Pubblica Amministrazione;
- (se impresa individuale, associazione, società di persone, società di capitali) di impegnarsi sin d'ora, qualora risultato aggiudicatario provvisorio in esito alla presente procedura, a produrre tempestivamente e a semplice richiesta del Comune di Fiorano modenese, tutte le pertinenti informazioni necessarie od opportune per assolvere alle verifiche antimafia imposte dal d.lgs. 06/09/2011 n. 159 (Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13/08/2010 n. 136), con riferimento a tutti i soggetti interessati, come indicati nell'art. 85 del predetto decreto;

Articolo 4 – OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO

Il soggetto che risulterà assegnatario dell'area catastalmente identificata al fg.14 mapp.192 dovrà provvedere a:

- 1) **Demolire** a proprie cure e spese, compreso l'onere di smaltimento dei materiali derivanti da tale demolizione, il fabbricato esistente comprese le fondazioni e tutte le infrastrutture a rete presenti e le aree pavimentate, provvedendo a bonificare l'area destinata a verde pubblico di cessione;
- 2) **Far redigere** a proprie spese da un tecnico abilitato, il progetto esecutivo di demolizione del fabbricato esistente;
- 3) **Bonificare** l'intera area a verde pubblico di cessione dalla presenza di detriti edilizi;
- 4) **Progettare e realizzare** l'area destinata a verde pubblico di mq 1968,00 identificata alla lettera **B** nella planimetria allegata secondo l'allestimento che verrà definito in accordo con l'Amministrazione Comunale per l'importo offerto in sede di gara (min 50.000,00), oltre iva ai sensi di legge; a lavori eseguiti l'aggiudicatario dovrà rendicontare all'Amministrazione il valore delle opere eseguite tramite la presentazione delle fatture quietanzate;
- 5) **Cedere gratuitamente** la suddetta area verde identificata alla lettera **B** nella planimetria allegata, al Comune di Fiorano Modenese al termine dei lavori di sistemazione;
- 6) **Sottoscrivere** la convenzione attuativa di cui allo schema allegato al presente bando;
- 7) **Depositare**, contestualmente alla sottoscrizione della convenzione attuativa, garanzia fidejussoria bancaria di importo pari al valore dell'area destinata a verde pubblico, di € **78.720,00** a garanzia dell'avvenuta cessione al comune.
- 8) **Assumere** tutti gli oneri per l'attuazione delle disposizioni richieste dal presente bando (frazionamenti, spese tecniche e notarili, ecc);
- 9) **Predisporre e depositare** presso il Comune di Fiorano Modenese, i titoli abilitativi richiesti dalla normativa edilizia vigente per l'esecuzione degli interventi edilizi;
- 10) **Costituire una servitù di mantenimento e di passaggio a favore di Enel Distribuzione S.p.a** sull'area oggetto del presente avviso, su cui insiste una cabina elettrica ENEL destinata a permanere o, in alternativa, versare al Comune di Fiorano Modenese l'importo di € 5.014,40 a titolo di indennità, con richiesta di passaggio in parte sull'area destinata a parco pubblico di cessione comunale;

Articolo 5 – IMPORTO A BASE D'ASTA

Il Prezzo a base d'asta dell'area identificata al Fg.14 mapp.192 sita in località Fiorano Modenese in Via Poliziano, angolo Via Machiavelli, meglio identificata nella planimetria allegata al presente avviso, è pari a € 75.000,00 oltre a minimo 50.000,00 per opere di riqualificazione di area a verde pubblico.

Articolo 6 – CONDIZIONI ECONOMICHE PER LA PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla gara i concorrenti dovranno:

- Costituire un deposito a garanzia, in misura pari al 10% dell'importo a base d'asta e quindi di € 7.500,00:

Il deposito dell'importo dovrà essere effettuato mediante assegno bancario circolare accompagnato da specifica causale "asta immobiliare per l'alienazione dell'immobile in Via Poliziano" e verrà restituito all'aggiudicatario a conclusione degli impegni di cui all'art.7, punto 7.6 del presente bando.

Ad avvenuta effettuazione dell'asta il Comune di Fiorano Modenese provvederà alla restituzione del deposito cauzionale prestato dai partecipanti non aggiudicatari.

Articolo 7- PRINCIPALI FORMALITA' DELL'ASTA E DELL'OFFERTA

7.1) modalità e termine di presentazione

- La domanda di partecipazione, unitamente all'offerta, dovrà essere contenuta in un plico di cui al successivo punto 7.2
- Il plico suddetto dovrà pervenire al Comune di Fiorano Modenese – Ufficio Protocollo – Piazza Ciriaco De Mita 1 – 41042 Fiorano Modenese entro e non oltre le ore **12,00** del giorno **01.07.2024** e potrà essere consegnato a mano o spedito a mezzo posta o tramite corriere; in ogni caso il Comune Fiorano Modenese non si assume alcuna responsabilità in merito a ritardi non imputabili ad un suo comportamento colposo o doloso. Pertanto le offerte con qualsiasi mezzo pervenute successivamente alla scadenza del termine, anche per cause di forza maggiore, non saranno ritenute valide ed i corrispondenti concorrenti non saranno ammessi all'asta.
- Non saranno ammesse offerte integrative o modificative di quella già consegnata.
- Il sopralluogo presso l'immobile si svolgerà in unica seduta il giorno 10/06/2024 dalle ore 11.00 alle ore 12.00; è facoltativo e i concorrenti potranno iscriversi previo appuntamento da concordare

telefonicamente negli orari di ufficio al n. di tel. 0536/833253 a partire dal giorno 01/06/2024. All'atto del sopralluogo ciascun incaricato dovrà sottoscrivere il documento, a conferma dell'effettuato sopralluogo e del ritiro della relativa dichiarazione attestante tale operazione. Il sopralluogo potrà essere effettuato oltre dal diretto concorrente, anche da un proprio rappresentante legale o da un direttore tecnico o da soggetto diverso munito di delega.

7.2) presentazione dell'offerta e contenuto del plico

Il plico, che dovrà essere indirizzato a:

- COMUNE DI FIORANO MODENESE
- PIAZZA CIRO MENOTTI 1
- 41042 FIORANO MODENESE

e riportare sull'esterno "*asta immobiliare per l'alienazione dell'immobile in Via Poliziano*".

Il plico dovrà contenere, obbligatoriamente, la seguente documentazione:

- Domanda di partecipazione all'asta/Dichiarazione redatta in lingua italiana e sottoscritta, senza autentica, dal richiedente ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 , il cui schema è allegato al presente avviso;
- Offerta economica, sottoscritta, senza autentica, dal richiedente , che dovrà altresì essere **inserita in questo plico in busta chiusa** (Busta A)
- Assegno circolare rilasciato dalla banca di € 7.500,00 quale deposito a garanzia **inserita in questo plico in busta chiusa** (Busta B);
- Fotocopia del documento d'identità del sottoscrittore

Per la partecipazione all'asta pubblica è preferibile l'uso della modulistica tipo predisposta, in allegato al presente avviso, tramite l'opportuna personalizzazione dei fac-simili e/o la fedele riproduzione degli stessi.

Le dichiarazioni, i documenti e l'offerta dovranno essere redatti in lingua italiana o corredati da traduzione giurata.

Ai sensi del combinato disposto degli artt. 1471 c.c. e 77 comma secondo D. Lgs 267/2000, è vietata la partecipazione all'asta pubblica, sia direttamente che per interposta persona, da parte dei pubblici amministratori comunali.

Il concorrente, con la partecipazione, consente, per tutte le esigenze procedurali, il trattamento dei propri dati personali, con o senza l'ausilio di mezzi elettronici, limitatamente e per il tempo necessario agli adempimenti relativi alla gara. Titolare del trattamento è il Comune di Fiorano Modenese. Si fa rinvio agli artt. 10 e 13 della L. n° 675/96 circa i diritti degli interessati alla riservatezza dei dati.

Il Comune di Fiorano Modenese si riserva di sottoporre a controllo le autocertificazioni prodotte dagli offerenti, nonché di applicare direttamente e richiedere alle autorità competenti l'applicazione delle previste sanzioni penali in caso di mancata conferma e/o falso.

7.3) offerta economica

L'asta per l'alienazione del bene in oggetto, ai sensi dell'art. 1538 c.c., sarà tenuta col metodo dell'art. 73 lettera c) e dell'art. 76 del R.D. 23 maggio 1924, n° 827, per mezzo di n.2 offerte in rialzo distinte e segrete relativamente ai seguenti aspetti:

- prezzo a base d'asta stabilito in € 75.000,00;
- importo minimo di € 50.000,00 quale obbligo posto in capo al soggetto acquirente per i lavori di riqualificazione dell'area a verde pubblico;

L'aggiudicazione verrà effettuata al candidato che avrà offerto l'importo più alto ottenuto dalla somma dei due importi offerti in sede di gara.

L'importo da versare al Comune sarà quello offerto in rialzo sul prezzo a base d'asta (75.000,00 €)

Tali offerte d'acquisto non potranno essere espresse con un importo eguale o inferiore ai suddetti importi, a pena di esclusione automatica dalla gara.

Non saranno ammesse:

- Offerte per procura speciale, le quali dovranno essere redatte per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da notaio, pena esclusione dalla gara;
- Offerte che siano presentate congiuntamente da parte di due o più persone fisiche e/o giuridiche,
- Offerte che non siano presentate nei modi e forme e termini prescritti dal presente avviso d'asta pubblica o corredate da tutta la documentazione prevista.

- Offerte per persona da nominare;
- Offerte condizionate o espresse in modo indeterminato;
- Offerte che presentino cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente;
- Offerte aggiuntive o sostitutive;

L'offerta economica sarà unica e dovrà:

- Indicare in cifre ed in lettere separatamente i 2 importi offerti. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per il Comune Fiorano Modenese.
- Essere, a pena di esclusione, datata e sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante per le società, enti o rappresentati di qualunque tipologia giuridica.
- Essere inserita in una busta, a pena di esclusione, chiusa e controfirmata sui lembi e contrassegnata sull'esterno con la dicitura "Offerta economica".

7.4) modalita' di aggiudicazione

Successivamente alla ricezione delle proposte, il Dirigente del Settore 3 nominerà una Commissione di valutazione di tre membri, scelti tra tecnici e dipendenti dell'Amministrazione comunale.

La Commissione verificherà la corrispondenza della proposta al contenuto del presente avviso, con facoltà di richiedere al proponente specifiche e integrazioni ritenute opportune;

La procedura di verifica ed eventuale valutazione delle offerte dovrà concludersi nel termine di 30 (trenta) giorni dalla data di insediamento della Commissione, al netto delle interruzioni di cui ai commi precedenti (richieste di specifiche e integrazioni).

L'amministrazione comunale:

- si riserva di non dar seguito alla procedura di che trattasi qualora sopravvengano motivi per cui non sia più ritenuta necessaria.
- provvederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.
- non provvederà a gara di migliororia; nel caso di offerte uguali si procederà per sorteggio, ai sensi dell'art. 77 del R.D. n° 827/1924.
- provvederà all'aggiudicazione definitiva a favore di colui che avrà offerto l'importo più elevato ottenuto dalla somma dei singoli importi offerti rispetto a:
 - prezzo a base d'asta stabilito in € 75.000,00;
 - importo minimo di € 50,000,00 quale obbligo posto in capo al soggetto acquirente per i lavori di riqualificazione dell'area a verde pubblico;

7.5) disposizioni

- Ai concorrenti non aggiudicatari o non ammessi alla gara verrà restituito quanto prima possibile il deposito cauzionale, nei modi e forme sopra descritti.
- In caso d'inadempienza dell'aggiudicatario per quanto riguarda:
 - il pagamento dell'importo offerto a base d'asta;
 - la mancata produzione delle certificazioni e/o dei documenti richiesti successivamente all'aggiudicazione;
 - la stipulazione del contratto, anche per fondati motivi;

il Comune Fiorano Modenese tratterrà a titolo di penale la somma già detenuta quale deposito cauzionale, salvo il risarcimento di ulteriori danni che dovessero derivare dall'avvenuta inadempienza e procederà ad aggiudicare l'alienazione ad altro partecipante che abbia offerto il prezzo più favorevole.

- Il Comune Fiorano Modenese si riserva comunque la facoltà, in caso di avvenuta rinuncia all'aggiudicazione da parte del migliore offerente, di non utilizzare la graduatoria della gara esperita, per successive rassegnazioni.
- Il pagamento del prezzo integrale d'acquisto, dovrà risultare effettuato alla firma del contratto notarile di compravendita.
- Al momento del rogito l'acquirente dovrà provare, tramite ricevuta di bonifico bancario effettuato sul

c/c della tesoreria comunale presso Banco BPM – Filiale di Fiorano Modenese- codice IBAN IT 05 F 05034 66760 000000015882, l'avvenuto versamento del saldo.

- Il Comune Fiorano Modenese rimane impegnato solo dopo la stipula del contratto di compravendita, pertanto essa potrà fino a quel momento, per sopravvenute esigenze di interesse generale, recedere dalle operazioni di alienazione, con comunicazione all'aggiudicatario a mezzo raccomandata e restituzione entro 30 giorni dalla comunicazione, del deposito cauzionale, escluso ogni altro compenso e/o risarcimento e/o indennizzo.
- L'aggiudicatario dal momento stesso dell'aggiudicazione rimane vincolato alla scrupolosa osservanza dei termini e delle condizioni di cui al presente avviso d'asta ed il medesimo, in caso d'inadempimento, sarà assoggettato alla penale prevista nel presente avviso d'asta pubblica.
- L'immobile sarà alienato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed è posseduto dal Comune di Fiorano Modenese venditore, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, apparenti e non, o che abbiano ragione di esistere.
- Il Comune di Fiorano Modenese venditore ne garantisce la piena e legittima proprietà, nonché la libertà da ipoteche ed altri oneri pregiudizievoli.
- Dalla data del contratto di compravendita decorreranno gli effetti attivi e passivi ed il compratore verrà immesso nel formale possesso dell'immobile compravenduto.

7.6) tempistiche

Le tempistiche da rispettare, in caso di aggiudicazione, saranno le seguenti:

1. **entro 30 giorni** dalla definitiva aggiudicazione: rogito di acquisto e contestuale sottoscrizione della convenzione con il Comune di Fiorano Modenese presso un notaio da concordarsi fra quanti di fiducia e gradimento per entrambi le parti, con spese a carico dell'aggiudicatario, riconoscendo il suddetto termine a pena di decadenza dall'aggiudicazione e con conseguente perdita della cauzione versata, in caso di inadempimento.
2. **entro 30 giorni** dalla data di stipula della convenzione con il Comune di Fiorano Modenese: deposito presso il Comune del titolo abilitativo di demolizione e sistemazione area a verde pubblico, da parte di tecnico abilitato, con spese a proprio carico, riconoscendo il suddetto termine, a pena del pagamento delle penali nella misura dell' 1% al giorno, per ogni giorno di ritardo calcolato sull'importo del deposito cauzionale versato in fase di gara, in caso di inadempimento.
3. **entro 5 mesi (150 giorni)** dalla data del rogito di acquisto: fine dei lavori di demolizione del fabbricato esistente, bonifica del terreno, desigillazione delle parti di terreno pavimentate, rimozione dei rifiuti edili, e sistemazione del verde pubblico, riconoscendo il suddetto termine a pena del pagamento delle penali nella misura dell' 1% al giorno, per ogni giorno di ritardo calcolato sull'importo del deposito cauzionale versato in fase di gara, in caso di inadempimento;
4. **entro 60 giorni** dalla data di fine dei lavori di demolizione di cui sopra: sottoscrizione di atto di cessione gratuita dell'area a verde pubblico al Comune, a spese dell'aggiudicatario. In caso di mancata cessione dell'area destinata a verde pubblico nei termini stabiliti, l'amministrazione comunale provvede alla messa in mora dell'aggiudicatario e alla successiva escussione della garanzia fidejussoria depositata, che verrà invece svincolata entro 7 giorni dall'avvenuta cessione dell'area. **Fatto salvo l'escussione della garanzia fidejussoria, trattandosi di dotazione collettiva prevista dallo strumento urbanistico vigente di RUE, la mancata attuazione e cessione al Comune dell'area a verde pubblico verrà perseguita ai sensi della L.R.23/2004 e non consentirà il rilascio/deposito di titolo abilitativo relativo agli immobili da edificare sulla parte di area edificabile attigua all'area destinata a verde pubblico;**

L'aggiudicatario accetta senza riserva alcuna di far redigere il frazionamento catastale ad un tecnico abilitato, e il successivo atto di cessione ad un notaio da concordarsi fra quanti di fiducia e gradimento per entrambi le parti, con spese a proprio carico;

Fiorano Modenese lì 30.05.2024

IL DIRIGENTE
Cristina Scaravonati Arch.
documento firmato digitalmente