



CITTÀ DI ADRIA

BANDO D'ASTA PUBBLICA PER ALIENAZIONE IMMOBILI COMUNALI PROCEDURA APERTA

Il Responsabile del III Settore – Lavori Pubblici - Gestione Patrimonio - Manutenzioni - Ambiente - Comunicazione

RENDE NOTO

Che il Comune di Adria intende alienare nella data e nel luogo di seguito indicati, a mezzo di asta pubblica con il metodo delle offerte segrete al rialzo secondo le procedure previste dal vigente “Regolamento per la disciplina delle alienazioni dei beni immobili di proprietà comunale” approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 98 del 30.12.2003, l’immobile di proprietà comunale individuato nel “Piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali ex art. 58 Legge 133/2008 – Triennio 2023-2025” approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 247 del 22/12/2022 e riportato nel “Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2023-2025” così approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 27/02/2023 di seguito riportato:

LOTTO UNICO

Immobile situato in Riviera Cesare Battisti n. 2 in Adria denominato “Ex Casa dei Socialisti”

Catastalmente identificato nel Comune di Adria:

Al Catasto Fabbricati alla Sez. AD

Foglio 43 – Particella 1236 – sub. 1 – categoria A/10, 7 vani, superficie catastale mq 152

Foglio 43 – Particella 1236 – sub. 2 – categoria C/2, superficie catastale mq 13

Foglio 43 – Particella 1236 – sub. 3

Al Catasto Terreni

Foglio 43 – Particella 1236 – qualità Ente Urbano, superficie ha 00.04.70

Importo a base d’asta € 192.265,92 (centonovantaduemiladuecentosessantacinque/92 euro) a corpo.

La vendita degli immobili avverrà a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta.

Gli allegati del presente bando sono disponibili presso l’Ufficio Patrimonio e saranno pubblicati sia all’Albo Pretorio on-line che sul sito Internet del Comune di Adria <https://www.comune.adria.ro.it/>.

E’ inoltre possibile la presa visione dei beni, e la verifica della documentazione agli atti, previo richiesta al RUP Ing. Andrea Portieri, Responsabile del III° Settore – Lavori Pubblici - Gestione Patrimonio - Manutenzioni - Ambiente - Comunicazione, tramite istanza da presentarsi all’Ufficio Protocollo della sede municipale o via PEC: protocollo.comune.adria.ro@pecveneto.it.

1. PROCEDURA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La vendita sarà effettuata mediante **asta pubblica, con il sistema delle offerte segrete al rialzo**, ai sensi dell’art. 8, comma 2, lett. a, del vigente “Regolamento per la disciplina delle alienazioni dei beni immobili di proprietà comunale”.

L’asta si terrà in seduta pubblica il giorno **29 Maggio 2023 alle ore 15.00** presso il III° Settore – Lavori Pubblici - Gestione Patrimonio - Manutenzioni - Ambiente - Comunicazione del Comune di Adria, in “Sala Quadri” ubicata al III° Piano della sede municipale di Corso Vittorio Emanuele II, 49. In quella sede si procederà alla formazione della graduatoria ed alla proclamazione dell’aggiudicatario provvisorio.

Il verbale di gara ha valore provvisorio, essendo subordinata la stipula dell'atto di compravendita al provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte dell'Ente, previa verifica dei requisiti di partecipazione. L'aggiudicazione sarà disposta a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa ed il cui prezzo sia di importo superiore a quello fissato nell'avviso di vendita. **Non sono ammesse offerte in riduzione** rispetto al prezzo posto a base di gara.

L'asta sarà aggiudicata anche in presenza di una sola offerta valida.

L'offerta si considera vincolante per l'offerente ed irrevocabile dalla sua presentazione fino al 120° giorno successivo all'aggiudicazione e comunque entro e non oltre sei mesi dalla presentazione dell'offerta.

2. CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche non apparenti e non verrà accettata alcuna azione o eccezione successiva alla vendita, senza obbligo per il Comune di migliorie o adeguamenti anche normativi. **La vendita è a corpo** e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Inoltre, come disposto dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 69 del 14/04/2023, sono indicate le seguenti condizioni di vendita:

- l'immobile permanga a destinazione d'uso per fini sociali, anche in caso di futuri passaggi di proprietà, per una durata di 30 anni dalla compravendita;
- entro 180 giorni dalla data di stipula dell'atto, venga presentato al Comune un progetto di ristrutturazione che rispetti ai vincoli edilizi comunali;
- in caso di inadempimento delle condizioni precedenti, si prevede l'applicazione della risoluzione ai sensi dell'art. 1456 c.c.; in tal caso rimarranno a carico della parte inadempiente ogni onere conseguente e l'importo versato come cauzione di gara sarà trattenuto dal Comune a titolo di penale.

3. DEPOSITO CAUZIONALE

Ai fini dell'ammissione all'asta pubblica, ogni partecipante dovrà versare, prima della presentazione dell'offerta, un **deposito cauzionale pari al 10% dell'importo a base d'asta**.

Tale deposito, la cui ricevuta deve essere allegata alla domanda di partecipazione, dovrà essere costituito tramite uno dei seguenti metodi:

- con assegno circolare a favore del Comune di Adria;
- mediante bonifico bancario sul conto corrente di Tesoreria Comunale presso Banca Adria – avente codice IBAN IT35P0359901800000000139223 riportante la causale "*deposito cauzionale provvisorio per acquisto immobile comunale*";
- fideiussione bancaria o polizza fideiussoria rilasciate da aziende di credito o imprese di assicurazione debitamente autorizzate oppure fideiussione rilasciata da un intermediario iscritto all'albo di cui all'art. 106 del D.Lgs. n. 385/93 che svolge in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che è sottoposto a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'art. 161 del D.Lgs. n. 58/1998. Le fideiussioni bancarie e le polizze assicurative dovranno prevedere espressamente la formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C. del partecipante alla gara e debitore principale, escutibile a prima e semplice richiesta del Comune a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento o a mezzo PEC ed avere validità almeno di 240 gg dalla data fissata come termine ultimo di ricezione delle offerte.

Non sarà accettata altra forma di costituzione della cauzione.

Il deposito cauzionale si intende anticipo del prezzo dovuto e costituirà, ai sensi dell'art. 1385 del Codice Civile, caparra confirmatoria, la quale sarà introitata dal Comune in caso di inadempimento dell'aggiudicatario.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non provvedesse al pagamento del saldo nei termini indicati, ovvero rifiuti di stipulare il contratto di compravendita, l'Amministrazione procederà alla revoca dell'aggiudicazione ed all'incameramento della somma depositata a cauzione.

Il Comune di Adria, entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva, provvederà allo svincolo/restituzione della cauzione per i concorrenti non aggiudicatari.

4. MODALITA' E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

I partecipanti alla gara dovranno far pervenire un plico, **chiuso e debitamente controfirmato sui lembi di chiusura**, recante all'esterno la seguente dicitura (*vedi fac-simile plico*):

COMUNE DI ADRIA

Corso Vittorio Emanuele II, 49 – 45011 ADRIA (RO)

“Offerta per l'acquisto dell'immobile comunale denominato “Ex casa dei Socialisti” situato in Riviera Cesare Battisti n. 2

Asta pubblica del giorno 29 Maggio 2023”,

con indicazione altresì del nominativo del mittente.

Tale plico dovrà pervenire inderogabilmente **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 29 MAGGIO 2023:**

- a mezzo consegna diretta all'Ufficio Protocollo del Comune di Adria al III° piano della sede municipale, Corso Vittorio Emanuele II n. 49, negli orari di apertura al pubblico dal Lunedì al Venerdì dalle 9:00 alle 12:00;

oppure

- a mezzo posta raccomandata A.R., tramite il servizio postale ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, che sarà accettata solo se i plichi, predisposti nei modi descritti, perverranno al protocollo del Comune di Adria al III° piano della sede municipale, Corso Vittorio Emanuele II n. 49 entro e non oltre le ore 12.00 del 29 Maggio 2023.

Il recapito nei termini rimane ad esclusivo rischio del mittente.

Le offerte inviate per posta e a mezzo di terze persone che non siano pervenute o siano pervenute in ritardo, non sono ammesse alla gara.

Le offerte, espresse in cifre e in lettere, dovranno essere superiori al prezzo di base d'asta.

Le offerte non conformi a quanto disposto con il presente avviso verranno escluse dalla gara, così come saranno considerate nulle le offerte condizionate.

Il PLICO chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, contenente due buste a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente “BUSTA N. 1 – Documentazione Amministrativa” e “BUSTA N. 2 – Offerta Economica”:

BUSTA N. 1 – Documentazione Amministrativa (*vedi fac-simile busta 1*) contenente:

- **DOMANDA DI PARTECIPAZIONE - conformemente al modello allegato A.**

Il concorrente che intende partecipare alla gara:

a) se partecipa per proprio conto, deve dichiarare di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di tali stati (tali autocertificazioni, nel caso di aggiudicazione definitiva, verranno verificate dal Comune con la richiesta del Certificato del Casellario giudiziale e dei carichi pendenti alla competente Procura della Repubblica). In caso di persone coniugate in regime di comunione dei beni è necessaria la partecipazione di entrambi i coniugi;

b) se partecipa quale titolare di ditta individuale o rappresentante legale di Società di Fatto deve esibire, oltre che i documenti del punto a), anche un certificato della competente Camera di Commercio dal quale risultino le generalità della persona che abbia la rappresentanza e che, nei confronti della ditta e della società, non pende alcuna procedura fallimentare, di liquidazione, di concordato o di amministrazione controllata;

c) se partecipa per conto di una società legalmente costituita, di Ente, ecc. deve esibire, oltre agli idonei documenti comprovanti la rappresentanza legale, anche quelli comprovanti la volontà del rappresentato di acquisire l'immobile per la cui vendita è indetta la gara (delibera del competente organo) e, per le Società Commerciali in particolare, deve essere prodotto il certificato di iscrizione alla CCIAA competente per territorio comprovante che la ditta è nel libero esercizio della propria attività non trovandosi in stato di liquidazione di fallimento, di concordato preventivo o di amministrazione controllata;

d) se partecipa in nome e per conto di altre persone fisiche deve esibire l'originale della procura speciale autenticata nonché i documenti di cui al punto a) intestati al rappresentato o ai rappresentanti.

Ad esclusione delle procure speciali, le quali dovranno essere prodotte in originale e redatte nelle forme di legge, i certificati richiesti alle lettere a), b) e c) potranno essere sostituiti da autocertificazioni ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000.

Tali autocertificazioni, nel caso d'aggiudicazione definitiva, dovranno essere sostituite con i documenti in originale o in copia autenticata nei modi di legge.

I certificati non dovranno essere di data anteriore a sei mesi rispetto a quella fissata per la gara.

Sono ammesse offerte per procura. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora l'offerta venga presentata da più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

Non è ammessa l'offerta per persona da nominare.

Nel caso in cui più soggetti intendano partecipare alla gara congiuntamente, i modelli dovranno essere redatti e sottoscritti, a pena di esclusione, da tutti i partecipanti aventi diritto e dovrà essere dichiarata l'eventuale quota di acquisto dell'immobile espressa in percentuale, in caso contrario l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari.

Il concorrente dovrà altresì dichiarare:

- di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione, ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge in materia;
- di autorizzare il Comune di Adria al trattamento dei dati personali, anche con strumenti informatici, ai sensi e per gli effetti del Regolamento UE 2016/679;
- di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia ed urbanistica;
- di impegnarsi a mantenere valida e vincolante l'offerta per 120 (centoventi) giorni consecutivi a decorrere dalla scadenza del termine per la presentazione dell'offerta;
- di accettare integralmente le condizioni riportate nell'avviso d'asta vincolandosi al loro rispetto senza modifica alcuna;

Dovrà essere allegata fotocopia del documento di identificazione valido del sottoscrittore.

- **RICEVUTA DEL VERSAMENTO DEL DEPOSITO CAUZIONALE** con le modalità descritte al precedente punto 3.
Non sarà accettata altra forma di costituzione della cauzione.

BUSTA N. 2 – Offerta economica (vedi fac-simile busta 2) contenente:

- **OFFERTA ECONOMICA - conformemente al modello allegato B** - in marca da bollo, contenente l'indicazione precisa, sia in cifre che in lettere, del prezzo offerto ed essere sottoscritta, con firma leggibile e per esteso, dall'offerente o dal titolare o dal legale rappresentante della ditta.

In caso di divergenze tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione.

Tale offerta non dovrà presentare correzioni che non siano state espressamente confermate e sottoscritte dallo stesso soggetto che sottoscrive l'offerta, pena l'esclusione dalla gara.

L'offerta dovrà anche contenere le seguenti indicazioni:

- Per le persone fisiche il nome e il cognome, il luogo e la data di nascita, la residenza e il codice fiscale dell'offerente o degli offerenti. **In caso di persone coniugate in regime di comunione dei beni è necessaria la firma di entrambi i coniugi;**
- Per le persone giuridiche la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, nonché le generalità del legale rappresentante.

5. CAUSE DI ESCLUSIONE

Saranno esclusi dalla gara a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- I concorrenti incapaci di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- i concorrenti che non abbiano fatto pervenire il plico dell'offerta nel luogo e nei termini sopra indicati;
- I concorrenti che abbiano fatto pervenire documentazione non sottoscritta.

Non sono, altresì, ammesse le offerte che recano abrasioni o correzioni nell'indicazione del prezzo offerto, a meno che non vengano espressamente confermate e sottoscritte.

Non saranno ammesse alla gara le offerte in ribasso rispetto all'importo posto a base d'asta con le modalità indicate nel presente bando.

La mancanza di chiusura delle buste, nonché la mancata firma dei lembi di chiusura delle buste, comporterà l'esclusione dalla gara.

6. APERTURA DELLE BUSTE E AGGIUDICAZIONE

L'apertura delle buste sarà effettuata il giorno **29 Maggio 2023 alle ore 15.00** presso il III° Settore – Lavori Pubblici - Gestione Patrimonio - Manutenzioni - Ambiente - Comunicazione del Comune di Adria, in "Sala Quadri" ubicata al III° Piano della sede municipale di Corso Vittorio Emanuele II, 49, da parte della commissione di gara.

L'apertura delle buste sarà effettuata in seduta pubblica, anche in assenza delle persone che hanno effettuato l'offerta, previa verifica della regolarità e completezza delle stesse e della sussistenza delle condizioni richieste dal bando a pena di esclusione.

L'aggiudicazione sarà disposta a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa ed il cui prezzo sia di importo superiore a quello fissato nell'avviso di vendita. In caso di offerte uguali e quando all'asta siano presenti i concorrenti che hanno formulato lo stesso prezzo, si procede immediatamente ad un supplemento d'asta fra essi soli, con contestuale presentazione di una ulteriore offerta in busta chiusa. Colui che al termine risulta miglior offerente è dichiarato aggiudicatario. Sempre nel caso di offerte alla pari ove nessuno degli offerenti sia presente, ovvero ne sia presente uno solo, ovvero i due o più concorrenti presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procede immediatamente ad estrazione a sorte per decidere l'aggiudicatario.

Non saranno prese in considerazione offerte in ribasso.

L'aggiudicazione può aversi anche in presenza di un'unica offerta valida, purché superiore al prezzo di stima del bene.

L'offerta deve essere incondizionata e mantenuta valida per tutto il tempo indicato nel bando di gara.

L'aggiudicazione del vincitore, comunque, non tiene luogo del contratto.

La stipulazione dell'atto notarile dovrà avvenire entro sessanta giorni dal giorno dall'aggiudicazione definitiva.

Gli effetti della compravendita decorreranno a favore ed a carico dell'acquirente con la sottoscrizione del rogito.

Il verbale di gara sarà oggetto di approvazione mediante determinazione del Responsabile del III° Settore – Lavori Pubblici - Gestione Patrimonio - Manutenzioni - Ambiente - Comunicazione, con la quale provvede altresì all'aggiudicazione definitiva.

Dell'esito del bando d'asta viene data informazione mediante affissione all'albo pretorio on-line e sul sito internet del Comune di Adria.

Se non verranno presentate offerte, la gara sarà dichiarata deserta.

7. MODALITA' DI PAGAMENTO E OBBLIGHI CONTRATTUALI

In seguito alla pubblicazione del provvedimento di aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario sarà invitato dal Comune a predisporre tutta la documentazione necessaria per la stipula dell'atto di compravendita e a comunicare il nominativo del notaio scelto per il rogito ed al saldo del prezzo offerto.

Oltre al corrispettivo per la cessione dell'immobile offerto in sede di gara, sono poste a carico dell'aggiudicatario tutte le spese inerenti e conseguenti alla compravendita, comprese quelle di competenza dell'Ufficiale rogante e quelle per la trascrizione, la registrazione e la voltura catastale. La stipula del rogito notarile avverrà di norma entro i sessanta (60) giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, previo pagamento del prezzo.

Qualora l'aggiudicatario non provveda al saldo del prezzo, nei termini sopra indicati, si incamererà la cauzione a titolo di penale e non si addiverrà alla stipula.

8. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il trattamento dei dati personali, il cui conferimento è obbligatorio essendo necessario per poter partecipare alla procedura di gara, sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza, nell'ambito delle finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di aggiudicazione ed a contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Adria (protocollo.comune.adria.ro@pecveneto.it), il responsabile della protezione dei dati (DPO) incaricato con determina dirigenziale n. 1740/2022 è la Società Polimatica Progetti s.r.l. (dpo@comune.adria.ro.it).

I dati personali saranno oggetto di trattamento, con o senza l'ausilio di mezzi elettronici, possono essere comunicati al personale interno della stazione appaltante coinvolto nel procedimento, ai concorrenti e ad ogni altro soggetto che ne abbia diritto ed interesse ai sensi della Legge 241/1990. Circa i diritti degli interessati alla riservatezza dei dati, si fa rinvio al DGPR 2016/679.

9. ULTERIORI DISPOSIZIONI

Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso si fa riferimento al vigente Regolamento per la disciplina delle alienazioni dei beni immobili di proprietà comunale e alle norme disciplinanti l'alienazione dei beni immobili patrimoniali dello Stato di cui al R.D. 23.5.1924 n. 827.

I concorrenti, con la semplice partecipazione, accettano incondizionatamente tutte le norme sopracitate e quelle del presente bando.

Per ogni controversia fra le parti sarà competente il Foro di Rovigo. E' esclusa la clausola arbitrale.

Il Comune si riserva di rinviare, sospendere o annullare la gara, senza che i concorrenti possano pretendere indennizzi o rimborsi.

Copia del presente bando ed i relativi allegati saranno pubblicati all'Albo Pretorio on-line e sul sito internet istituzionale del Comune.

IL DIRIGENTE

Ing. Andrea Portieri

(documento firmato digitalmente)