



COMUNE DI VEZZANO SUL CROSTOLO

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

AREA TERRITORIO E AMBIENTE

Piazza Della Libertà n. 1 - 42030 Vezzano sul Crostolo (RE)

Tel.0522/601962 – Fax0522/601947 - C.F. e P.IVA.00441360351

tecnico@comune.vezzano-sul-crostolo.re.it

vezzanosulcrostolo@cert.provincia.re.it

Prot. n. **0007674**

Vezzano sul Crostolo, **20.10.2023**

Albo n. 543 dal 20.10.2023 al 25.11.2023

**BANDO DI VENDITA MEDIANTE ASTA PUBBLICA DI UN IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE POSTO IN
VEZZANO SUL CROSTOLO, LOC. CAPOLUOGO, VIA VENDINA N. 8
(FG. 6 PARTICELLA 323 SUBALTERNO 3)**

IL RESPONSABILE DELL'AREA LL.PP. PATRIMONIO E AMBIENTE

Visto il Regolamento Comunale per l'Alienazione dei beni mobili e immobili approvato con Deliberazione di C.C. n. 2 del 21.03.2023 e in esecuzione della Determinazione dell'Area Territorio e Ambiente n. 268 del 18.10.2023 adottata in attuazione della deliberazione di C.C. n. 6 del 28.04.2023 con la quale è stata approvata la nota di aggiornamento al Documento unico di programmazione (DUP) 2023/2025,

RENDE NOTO

che il giorno **VENTINOVE** del mese di **NOVEMBRE** dell'anno **2023 (29.11.2023)** a partire dalle **ore 10,00** presso la Residenza Municipale, dinanzi alla apposita Commissione, avrà luogo l'asta pubblica per la vendita del seguente bene:

ALLOGGIO DI PROPRIETA' COMUNALE POSTO IN VEZZANO SUL CROSTOLO – LOC. CAPOLUOGO VIA VENDINA CIVICO 8

Descrizione del bene:

Trattasi di un appartamento sito al piano primo, dotato di cantina pertinenziale al piano interrato, posto all'interno del complesso condominiale denominato "CONDOMINIO SANT'ANTONIO" ubicato in Vezzano sul Crostolo – Loc. Capoluogo, via Vendina n. 8, in quartiere residenziale posto in zona nord-est.

Il fabbricato è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 121 del 30/11/1974 alla quale è seguito il relativo certificato di abitabilità n. 121/74 del 25/06/1984, attualmente oggetto di intervento di riduzione del rischio sismico ed efficientamento energetico con accesso al superbonus 110% ex art.119 comma 9, lettera c), del citato Decreto Legge 19 maggio 2020, n. 34.

L'immobile risulta ubicato all'interno di un fabbricato condominiale che si sviluppa su 6 piani, compreso l'interrato, di complessive 10 unità immobiliari, dotato di ascensore a servizio di tutti i piani, nonché di cortile condominiale sia adibito a verde sia asfaltato per il parcheggio delle auto.

La consistenza dei locali è così composta: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni e loggia, oltre a cantina di proprietà esclusiva al piano interrato.

Atto di provenienza:

L'immobile risulta in piena proprietà al Comune di Vezzano sul Crostolo, con sede in Vezzano sul Crostolo, Piazza della Libertà 1 – P.Iva 00441360351 giusto verbale rep. 1343 di consegna e trasferimento ex lege della proprietà di unità immobiliari comprese in fabbricati di edilizia residenziale pubblica sottoscritto con Azienda Casa Emilia-Romagna ai sensi dell'art.49 della Legge Regionale n.24/2021 in data 09.11.2005 e successivamente registrato all'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia in data 28.11.2005 al n.4978 nonché trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia Reg. gen. 34705 Reg. part. 19545 in data 07.12.2005.

Individuazione catastale:

Trattasi di immobile adibito ad abitazione, censito al foglio 6, particella 323 subalterno 3 – Cat. A/3 – Cl.2 – Consistenza 7,5 vani – Superficie catastale mq. 188,00 – Rendita catastale euro 426,08.

Si certifica la conformità del bene ai dati catastali.

Natura del bene

Trattasi di bene immobile liberamente alienabile in quanto recentemente dismesso dal patrimonio ERP del Comune di Vezzano sul Crostolo (RE), come da verbale del Tavolo Territoriale di Concertazione per le Politiche Abitative in data 21.12.2022.

Conformità edilizia-urbanistica

A seguito di verifica e rilievo in sito e a seguito di confronto fra “stato legittimato” e lo “stato attuale”, sono state rilevate leggere incongruenze che non comportano violazione alla disciplina urbanistica ed edilizia e sono pertanto riconducibili alla definizione di TOLLERANZE COSTRUTTIVE che non pregiudicano l'abitabilità dell'immobile stesso e non comportano limitazioni/modificazioni dell'uso, ai sensi della L.R. 23/2004 art. 19 bis comma 1 e 1-bis e relativa circolare RER PG. 2018.0410371 del 05/06/2018.

Tali tolleranze possono essere riassunte come di seguito riportato:

- lievi spostamenti di alcune finestre, porte interne e tramezze;
- presenza di canne fumarie;
- maggior spessore della parete divisoria con il vano scala;
- lievi differenze dimensionali di portefinestre e porte interne;
- lieve differenza dimensionale del vano cantina.

La conformità edilizia-urbanistica dell'immobile in oggetto è stata attestata con relazione tecnica a firma del responsabile dell'area Territorio e ambiente prot. n. 0005457 del 17.07.2023, cui è seguita presa d'atto da parte della Giunta Comunale con deliberazione n.40 del 18.07.2023, con la quale sono stati altresì recepiti i contenuti degli elaborati tecnici a firma del Responsabile dell'Area Territorio e Ambiente del Comune, Ing. Iunior Simone Morani, predisposti in data 14.07.2023, come di seguito elencati:

- TAV. 1 – PIANTE STATO LEGITTIMATO – Piano primo e interrato – scala 1:100;
- TAV. 2 – PIANTE STATO ATTUALE – Piano primo e interrato – scala 1:100;
- TAV. 3 – PIANTE STATO COMPARATIVO TOLLERANZE – Piano primo e interrato – scala 1:100;

Vincoli

L'area risulta essere soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04, ma le tolleranze sopraccitate non risultano essere soggette ad autorizzazione paesaggistica ai sensi del p.to “b” comma 2 dello stesso art. 142.

Confini:

L'unità immobiliare affaccia su tre lati sull'area cortiliva condominiale, nello specifico lato nord, lato est e lato ovest e confina a sud con unità immobiliare non di proprietà censita al foglio 6 mappale 323 sub 4 e con vano scala condominiale.

Per una ulteriore puntuale individuazione, descrizione e consistenza si rinvia ai contenuti della perizia estimativa predisposta dal geom. Francesco Barbieri di Acer Reggio Emilia, allegata al presente bando.

L'immobile non risulta attualmente libero da persone e cose; l'ufficio competente dovrà a tal fine provvedere all'avvio del procedimento di decadenza dei requisiti soggettivi di assegnazione degli attuali occupanti, finalizzato al successivo sgombero dell'immobile, comprensivo degli arredi presenti.

Il bene non è gravato da vincoli, passività e pesi comunque denominati.

L'immobile risulta già corredato da attestazione di prestazione energetica (APE).

Tiene luogo di attestazione di regolarità edilizia (ARE) la relazione tecnica a firma del responsabile dell'area Territorio e Ambiente prot.n. 0005457 del 17.07.2023.

1. DISCIPLINA DI RIFERIMENTO E METODO DI AGGIUDICAZIONE

La procedura di vendita mediante bando pubblico sarà esperita col sistema delle offerte segrete ai sensi degli artt. 73 lettera c), 76 e seguenti del Regolamento sulla contabilità generale dello Stato approvato con R.D. 23.05.1924 n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni, ammettendo esclusivamente offerte in aumento rispetto al prezzo posto a base d'asta

2. IMPORTO A BASE D'ASTA

L'importo a base d'asta, l'aumento minimo ed il deposito cauzionale sono determinati come da distinta sotto riportata:

Imposto a base d'asta	Aumento minimo	Deposito cauzionale
€ 72.000,00	non previsto	€ 7.200,00

3. CONDIZIONI DI VENDITA

- L'immobile è venduto a corpo, ex art. 1538 cod. civ., nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti e gli oneri attivi e passivi che ne derivano, con servitù attive e passive, se ed in quanto abbiano diritto di esistere;
 - il possesso ed il godimento saranno trasmessi alla parte aggiudicataria all'atto del rogito;
 - il rogito traslativo della proprietà sarà stipulato successivamente, entro 60 giorni dalla data di apposita comunicazione che l'Amministrazione Comunale farà all'aggiudicatario, espletate le formalità di legge, con contestuale pagamento del prezzo, dedotto il deposito cauzionale;
 - l'aggiudicatario sarà tenuto ad indicare, tempestivamente e comunque nei termini che gli saranno comunicati, il notaio individuato per la stipula dell'atto di compravendita, la cui data sarà da concordare con l'Amministrazione comunale;
 - tutte le spese inerenti alla vendita e alla consegna dell'immobile saranno a carico della parte aggiudicataria, ad eccezione di quelle espressamente poste a carico dell'Amministrazione comunale.
 - sono poste a carico di parte aggiudicataria il prezzo di acquisto, le spese notarili, i bolli e le imposte;
 - in aggiunta ai sopraindicati oneri, sono a carico di parte aggiudicataria:
 - le spese per la quota eccedente il superbonus 110%, determinata in euro 7.753,41 sulla base di un riparto millesimale reso dall'amministratore di condominio;
 - le spese condominiali arretrate pari ad euro 4.8367,84;per le quali viene richiesto il pagamento mediante bonifico bancario presso la tesoreria comunale – BPM BANCA – IBAN IT29X050346642000000009011.
- Si precisa che, per tali spese, non sarà possibile richiedere l'emissione di fattura.

4. REQUISITI E MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA E SVOLGIMENTO DELLA STESSA.

Per essere ammesso all'asta pubblica ogni aspirante dovrà presentare, entro le ore **12,00** del giorno **25** del mese di **NOVEMBRE** dell'anno **2023** a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata o mediante la consegna a mano presso l'ufficio protocollo del Comune di Vezzano sul Crostolo - Piazza della Libertà 1, un plico sigillato con ceralacca o con altro mezzo atto a garantirne la segretezza e la sigillatura e controfirmato sui lembi di chiusura, recante, oltre al nome del mittente e del destinatario, la seguente dicitura: "**Offerta per l'acquisto di immobile di proprietà comunale ubicato in Vezzano S/C, Loc. Capoluogo, Via Vendina 8 – Asta pubblica del 29.11.2023**".

Il plico dovrà contenere la seguente documentazione:

- BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA
- BUSTA B – OFFERTA ECONOMICA

Entrambe le buste dovranno essere sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura e dovranno riportare il nome del mittente, la dicitura della procedura e l'indicazione della busta ("A" e "B").

In ciascuna delle suddette buste dovranno essere contenuti i documenti di seguito specificati:

BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

- 1) Dichiarazione in carta libera del concorrente contenente gli estremi identificativi del partecipante, debitamente sottoscritta dallo stesso, con la quale attesta:
 - di accettare espressamente e senza riserva alcuna tutte le condizioni e gli obblighi disciplinati dal bando di gara;
 - di aver preso visione dell'immobile mediante la perizia fotografica allegata al bando e di ritenerlo di proprio gradimento, senza eccezioni di sorta;
 - di prendere atto che l'immobile oggetto di alienazione, viene venduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova;
 - di essere a conoscenza che saranno a proprio carico le spese di rogito, l'imposta di registro, le relative vulture e trascrizioni, e ogni altra spesa inerente e/o conseguente alla compravendita, come già evidenziate al sopraesteso articolo 3;
 - per le persone giuridiche: autocertificazione ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 come da fac simile allegato (Allegato 1);
 - per le persone fisiche: autocertificazione ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 come da fac simile allegato (Allegato 2);
 - di autorizzare espressamente l'amministrazione al trattamento dei dati personali ai sensi del Regolamento europeo GDPR 679/2016, ai soli fini della partecipazione all'asta pubblica per la quale la dichiarazione è presentata e per gli eventuali procedimenti amministrativi e giurisdizionali conseguenti;
 - di essere consapevole delle responsabilità penali, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, in caso di falsità in atti e dichiarazioni mendaci.

Le predette dichiarazioni possono essere formulate in un'unica dichiarazione contenente tutto quanto indicato nei precedenti punti: l'Amministrazione ha a tal fine provveduto a predisporre i modelli di dichiarazione (Allegato 1 – Dichiarazione persone giuridiche; Allegato 2 – Dichiarazione persone fisiche) scaricabili sul sito internet istituzionale www.comune.vezzanosulcrostolo.re.it.

- 2) Ricevuta attestante il versamento della cauzione provvisoria di euro 7.200,00 pari al 10% dell'importo a base d'asta, da effettuarsi mediante:
 - bonifico bancario presso BANCO BPM., filiale di Puianello – codice IBAN IT29X050346642000000009011 (allegare quietanza);
 - fidejussione bancaria o assicurativa, con scadenza non inferiore a sei mesi dalla data di scadenza di presentazione delle offerte, con formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 cod.civ. del partecipante alla gara e debitore principale, escutibile a prima e semplice richiesta del Comune a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento.

Si puntualizza a tal fine che il deposito cauzionale prodotto a garanzia dell'offerta ha natura di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 C.C. e sarà considerato in acconto sul prezzo di aggiudicazione all'atto della stipula del contratto, così come specificato all'art.11 comma 4 del regolamento comunale per l'alienazione di beni mobili e immobili.

3) Fotocopia di un documento di identità valido di chi sottoscrive la dichiarazione di cui al punto 1.

BUSTA B – OFFERTA ECONOMICA

L'offerta segreta, redatta come da "Allegato 3", con apposizione della marca da bollo del valore di € 16,00 indicante in cifre ed in lettere il prezzo offerto, sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante e contenente le generalità complete del concorrente, codice fiscale, eventuale ragione sociale e domicilio.

Sono ammesse offerte per persona da nominare, secondo le modalità di cui all'art. 81 R.D. n. 827/1924.

5. EFFETTI DELL'AGGIUDICAZIONE – OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO

La stipula dell'atto di compravendita dovrà essere effettuata mediante atto pubblico a ministero di notaio individuato da parte acquirente.

Il prezzo integrale di acquisto dovrà essere pagato presso la Tesoreria Comunale – BANCO BPM., filiale di Puianello in un'unica soluzione, prima della stipula del rogito traslativo della proprietà.

Tutte le spese di rogito, l'imposta di registro, le conseguenti volture e trascrizioni e ogni altra spesa inerente e/o conseguente alla compravendita, nessuna eccettuata od esclusa, sono a carico dell'aggiudicatario; in particolare sono a carico di parte aggiudicatarie le spese puntualmente quantificate all'art.3 ultimo capoverso.

6. DISPOSIZIONI GENERALI

Lo svolgimento dell'asta pubblica di cui al presente avviso è regolamentata dalle seguenti condizioni e prescrizioni generali:

- oltre il termine previsto per la presentazione delle offerte (ore 12,00 del giorno 25.11.2023) non sarà ritenuta valida altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente, salvo proroghe motivate disposte ed approvate dall'Amministrazione procedente;
- non sono ammesse offerte in ribasso sul prezzo a base d'asta né offerte condizionate o contenenti clausole di sorta; in particolare non sono ammesse offerte condizionate o con riserva o comunque contenenti termini destinati a prolungare il tempo per la stipula del contratto;
- l'offerta si considera vincolante per l'offerente ed irrevocabile per 180 giorni dalla sua presentazione;
- L'aggiudicazione sarà effettuata a favore del concorrente che avrà presentato la migliore offerta;
- Nell'eventualità che siano state presentate due o più "migliori offerte" di uguale importo, si procederà a richiedere in sede di gara ai relativi offerenti, ove essi siano presenti, un'offerta migliorativa in busta chiusa; se risultassero ancora migliori offerte uguali, ovvero nessuno dei migliori offerenti sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte;
- Qualora l'aggiudicatario non si presenti per la firma del contratto, nel termine indicato dall'Amministrazione Comunale, sarà incamerata la cauzione versata e sarà revocata l'aggiudicazione, con facoltà di procedere o meno ad una successiva aggiudicazione sulla base della graduatoria risultante dalla gara, con riserva di eventuali altri danni causati dall'inadempienza.
- il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del concorrente nel caso lo stesso non giunga a destinazione entro la scadenza del termine fissato per la presentazione dell'offerta;
- si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, purché non pari o inferiore al prezzo fissato a base d'asta;
- l'immobile è alienato ed accettato dall'aggiudicatario a corpo, nello stato di fatto e diritto in cui si trova, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, anche non dichiarate, con le relative accessioni e pertinenze, diritti oneri e canoni etc...;

- in caso di discordanza tra l'importo indicato in cifre e quello indicato in lettere è ritenuto valido quello indicato in lettere;
- non sono altresì ammesse le offerte che recano abrasioni o correzioni nell'indicazione del prezzo offerto;
- la documentazione non in regola con l'imposta di bollo dovrà essere regolarizzata ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 30/12/1982 n. 955.

Ai fini dell'aggiudicazione definitiva, l'Amministrazione comunale si riserva di effettuare controlli e verifiche sulla veridicità delle autocertificazioni prodotte dall'offerente. Resta inteso che la mancata veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e l'eventuale rescissione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, salve comunque le responsabilità penali. L'ente, in tal caso, avrà diritto ad incamerare l'intero deposito cauzionale prestato, salvo il diritto al maggior danno.

Ai concorrenti non aggiudicatari sarà restituito il deposito cauzionale o svincolata la relativa garanzia.

Il presente avviso è consultabile sul sito internet www.comune.vezzano-sul-crostolo.re.it all'albo pretorio on line dell'Ente.

Ai sensi dell'art. 5 Legge n. 241/1990 si informa che il Responsabile del Procedimento in oggetto è l'Ing. Iunior SIMONE MORANI – Responsabile dell'Area Territorio e Ambiente - Tel. 0522/601914 s.morani@comune.vezzano-sul-crostolo.re.it

Per ulteriori informazioni di carattere amministrativo e tecnico sul bene in vendita, rivolgersi all'Area Territorio e Ambiente (Tel. 0522/601929/601928 – e-mail: tecnico@comune.vezzano-sul-crostolo.re.it).

Il concorrente, con la partecipazione, consente il trattamento dei propri dati, anche personali, ai sensi del Regolamento europeo GDPR 679/2016, per tutte le esigenze procedurali.

Allegati:

- ALLEGATO 1 – DICHIARAZIONE PERSONE GIURIDICHE
- ALLEGATO 2 – DICHIARAZIONE PERSONE FISICHE
- ALLEGATO 3 – MODELLO OFFERTA ECONOMICA
- ALLEGATO 4 – RELAZIONE FOTOGRAFICA
- ALLEGATO 5 – PERIZIA DI STIMA
- ALLEGATO 6 – PLANIMETRIA IMMOBILE

Vezzano sul Crostolo il 20.10.2023

**IL RESPONSABILE
AREA TERRITORIO E AMBIENTE**

Ing. Iunior Simone Morani

*Documento informatico firmato digitalmente
ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate,
il quale sostituisce il documento cartaceo*