

AVVISO D'ASTA PER LA VENDITA DI UN TERRENO EDIFICABILE IN VIA TOSCANA

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

AFFARI GENERALI, PATRIMONIO E GESTIONI

RENDE NOTO CHE

in esecuzione della delibera di Consiglio comunale n. 26 del 27/05/2021 e dei provvedimenti ivi richiamati, questa Amministrazione intende procedere all'asta pubblica per la vendita di un lotto di terreno di sua proprietà, **Foglio 3 particella 2520** del catasto terreni di questo comune, di 1.800 metri quadri di superficie fondiaria. La presente asta è atto preordinato alla trasformazione del territorio di Misano Adriatico, in linea con gli strumenti urbanistici vigenti e anche ai sensi dell'art. 20, comma 2 della L. 28/01/1977, n. 10.

Il lotto ha 1.800 mq di capacità edificatoria.

Le previsioni del presente bando sono conformi alle indicazioni provenienti dal combinato disposto delle seguenti deliberazioni:

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 21/05/2015, ad oggetto: **“PATRIMONIO IMMOBILIARE E DEMANIO COMUNALI: PIANO DI VALORIZZAZIONE PER GLI ESERCIZI FINANZIARI 2015 E SEGUENTI”**;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 112 del 03/08/2017, ad oggetto: **“APPROVAZIONE IN LINEA TECNICA DEL PROGETTO “UNITARIO COMPRENDENTE L'UNITA' T.1 – r1 come da PRG”**;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 15 del 01/02/2018, ad oggetto : **“DETERMINAZIONI PRODROMICHE ALL'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DEL LOTTO EDIFICABILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIA TOSCANA, COME DA VALORIZZAZIONE DISPOSTA CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 35 DEL 21/05/2015”** ;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 in data 30/08/2018, ad oggetto: **“DEFINIZIONE DEGLI ONERI URBANISTICI “EXTRA-STANDARD” SU VALORIZZAZIONI DI ALCUNI CESPITI COMUNALI”**
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 137 del 30/08/2018, ad oggetto: **“APPROVAZIONE BASE D'ASTA PER ALIENAZIONE DEL LOTTO EDIFICABILE DI VIA TOSCANA, ANGOLO VIA ROMAGNA, DI PROPRIETA' COMUNALE”**;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 27/05/2021, ad oggetto: **“AGGIORNAMENTO DELLE PREVISIONI DI VALORIZZAZIONE DI UN LOTTO EDIFICABILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIA TOSCANA, COME DA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 35 DEL 21/05/2015”** che ha integrato e modificato le previsioni degli altri provvedimenti.

A) INFORMAZIONI GENERALI SULL'ASTA

L'asta pubblica sarà esperita presso la Sala del Consiglio Comunale, in Via Repubblica, 140 – Misano Adriatico, **alle ore 15.00 del giorno 12/08/2021**.

L'asta si svolgerà secondo il metodo di cui agli artt. 73, lett. c) e 76 del Regolamento sulla Contabilità Generale dello Stato, approvato con R.D. 23 maggio 1924, n. 827 e cioè con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicato nell'avviso di gara. In caso di parità di offerte si applica quanto previsto al punto C).

La base d'asta è stata definita in **€ 25.000,00 (venticinquemila,00)** aggiuntivi a tutte le obbligazioni di cui alla lettera **D)** del presente bando.

B) SOGGETTI CHE POSSONO PARTECIPARE ALL'ASTA – MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Sottoscrizione per accettazione

Possono partecipare all'asta tutti gli operatori economici, persone fisiche, imprese individuali e società, che non incorrono nelle cause di esclusione previste dall'art. 80 del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, e che **entro le ore 12.00 del giorno 12/08/2021** abbiano fatto pervenire regolare istanza secondo quanto sotto indicato. Tale termine è perentorio e l'istanza non può essere modificata, integrata o sostituita dopo la presentazione.

Il plico dovrà essere sigillato e firmato sui lembi di chiusura, riportare il mittente e la dicitura **“OFFERTA PER ASTA DEL GIORNO 12/08/2021 – LOTTO VIA TOSCANA”** e contenere i seguenti documenti:

Busta A, sigillata e sottoscritta sui lembi di chiusura, riportante la dicitura “BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”, contenente:

- Istanza di partecipazione redatta preferibilmente sul modello allegato [**ALLEGATO 1**] in bollo (€ 16,00), in cui l'istante dichiara di aver preso compiuta visione del bando e degli allegati e di aver verificato, anche per mezzo di tecnici di propria fiducia, la natura dell'immobile oggetto d'asta, la sua capacità edificatoria e i relativi vincoli e prescrizioni per l'edificazione del lotto. In caso di utilizzo di moduli diversi da quello allegato, il contenuto dovrà essere analogo;
- Copia di un documento di identità personale del dichiarante e, se diverso, del soggetto autorizzato a compiere offerte in aumento in sede di asta pubblica, laddove vi sia la condizione di parità tra offerte;
- Copia del titolo giuridico che autorizza la partecipazione alla gara dell'istante per nome e conto di una società o impresa (ad esempio, delibera del Consiglio di Amministrazione, Statuto, visura camerale ecc.);
- Cauzione di gara pari ad **€ 10.000,00 (diecimila,00)**, da costituirsi con bonifico bancario, allegando copia della contabile. Gli estremi per il bonifico sono i seguenti:

CASSA CENTRALE BANCA – Credito Cooperativo del Nord Est S.P.A. di Trento.

Con le seguenti coordinate bancarie :

Intestazione : COMUNE DI MISANO ADRIATICO

Codice IBAN : IT 07 T 03599 01800 000000139045

Codice BIC/SWIFT : CCRTIT2TXXX

La sede su territorio comunale è: “BANCA MALATESTIANA Filiale di VILLAGGIO ARGENTINA”

Via Tavoleto, 3/a - 47843 Misano Adriatico - Tel 0541.615666 - Fax. 0541.615934

Per il soggetto che risulterà aggiudicatario, detto bonifico sarà trattenuto a titolo di acconto sul corrispettivo.

Per i soggetti non aggiudicatari, la cauzione sarà restituita con apposito provvedimento, all'IBAN indicato nell'istanza.

Busta B, sigillata e sottoscritta sui lembi di chiusura, riportante la dicitura “BUSTA B – OFFERTA ECONOMICA” contenente:

- Offerta, in cifre e in lettere, debitamente sottoscritta dal soggetto istante. Quest'ultima deve essere non inferiore alla base d'asta pari a 25.000,00 euro (venticinquemila,00) o presentare rialzi rispetto alla stessa di multipli di 1.000,00 euro (mille,00).

C) ESPLETAMENTO DELL'ASTA

Si procederà nel modo che segue:

il Responsabile dell'Ufficio Patrimonio, con l'ausilio di due dipendenti comunali individuati con proprio provvedimento, di cui uno con funzioni verbalizzanti, aperti i plichi ricevuti, ne esaminerà il contenuto.

Dapprima si procederà all'apertura delle BUSTE A, facendo luogo all'esclusione dall'asta dell'offerente nel caso in cui la documentazione risulti mancante o incompleta o, ancora, irregolare rispetto a quanto indicato al punto B) del presente bando.

Sottoscrizione per accettazione

Non è consentita la presentazione di più offerte per lo stesso lotto da parte del medesimo soggetto. Non sono ammesse offerte condizionate o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

Si procederà poi all'apertura delle BUSTE B degli offerenti risultati idonei rispetto alla documentazione amministrativa, ai sensi di quanto sopra indicato. Sarà data lettura di tali buste, contenenti l'offerta economica, aggiuntiva a tutte le obbligazioni di cui al punto D) del presente bando, e si aggiudicherà l'asta a chi avrà presentato l'offerta più alta tra quelle ammesse.

In caso di più offerte riportanti la stessa cifra, si chiederà agli eventuali rappresentanti degli offerenti, indicati nelle istanze, di comunicare a viva voce una ulteriore cifra al rialzo (di 1.000,00 euro o multipli di tale cifra), procedendo ad aggiudicare l'asta al miglior offerente finale. L'ordine dei rilanci sarà inverso rispetto alla presentazione delle offerte (numero di protocollo).

La mancata designazione o presenza in sede di asta del rappresentante indicato, è definitiva l'offerta economica di cui alla BUSTA B relativa. Ove non sia presente alcun rappresentante dei soggetti che hanno presentato offerte uguali, ovvero gli stessi non intendano formulare rilanci, ai sensi dell'art. 9, comma 8 del "Regolamento per le alienazioni del patrimonio comunale" (del. C.C. 144 del 19/12/2007) si procederà mediante sorteggio.

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

D) OBBLIGAZIONI INFUNGIBILI

Chi si aggiudicherà l'asta dovrà stipulare apposito contratto con questa amministrazione nel quale, oltre a definire e versare il corrispettivo di vendita, come definito dagli esiti dell'asta, e ad acquisire la proprietà dell'immobile, con la relativa capacità edificatoria complessiva, dovrà obbligarsi a:

- Produrre, entro il termine di 30 giorni dall'aggiudicazione, gli elaborati dello studio/progetto di fattibilità delle opere che si intendono realizzare e cedere gratuitamente al comune, consistenti negli uffici pubblici da trasferire su detto lotto, nei parcheggi a uso degli stessi e nella piazzetta, in base alle indicazioni che saranno fornite dagli uffici comunali. Tale progetto dovrà essere approvato da parte dell'Amministrazione comunale, anche a seguito di apposita interlocuzione;
- Corrispondere prima della sottoscrizione di detto contratto un contributo equivalente di **€ 504.000,00 (cinquecentoquattromila,00)**;
- Corrispondere, al momento del ritiro del permesso di costruire, il contributo di costruzione per le superfici private, mentre **non dovrà essere corrisposto per le superfici degli uffici pubblici** di cui all'ultimo punto di questo capo;
- Corrispondere l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria, da cui saranno detratte le spese effettivamente sostenute per la realizzazione della piazzetta di cui al punto successivo;
- Costituire il diritto di uso pubblico al Comune, con passaggio a carico dell'Amministrazione comunale della manutenzione ordinaria, sulla Piazzetta di via Romagna angolo via Toscana così come delineata nella deliberazione della **Giunta Comunale n. 112 del 03/08/2017**, ad oggetto: **"APPROVAZIONE IN LINEA TECNICA DEL PROGETTO "UNITARIO COMPRENDENTE L'UNITA' T.1 – r1 come da PRG" (consultabile liberamente, compresi gli allegati tecnici, sul sito internet istituzionale www.misano.org, alla voce: delibere, determine e ordinanze)**, dove si dice in particolare:

[...] 4.6 Realizzazione Piazzetta Via Romagna angolo Via Toscana;

Su via Romagna angolo Via Toscana, in particolare fronte lato mare, del nuovo lotto T1-r1 come evidenziato da P.R.G.; è prevista la qualificazione di un'area di circa 650 mq., un rettangolo di circa 11mt per 52mt. L'area che si andrà a realizzare sarà il "fulcro" principale per il collegamento dei due percorsi, sia quello lato mare (interv.2), sia quello lato monte (interv.3), con il lotto T1-r1 e di conseguenza con il "centro" di Misano. La zona da riqualificare avrà sia una zona a verde pubblico con arbusti e piante con essenze autoctone, che percorsi pedonali sinuosi delle medesime tipologie e finiture degli altri interventi 2 e 3, quindi con pietre naturali semplici (porfido). Il progetto prevede l'adeguamento anche in questo tratto di Via Romagna dell'illuminazione pubblica, con nuovi pali alti con lampade al LED. [...]

Sottoscrizione per accettazione

- Realizzare n. 10 (dieci) posti auto coperti e uno spazio di 50 mq. chiuso da destinare a rimessa per veicoli e materiali, posti nell'ambito del parcheggio pubblico retrostante l'immobile, in accordo con i competenti uffici comunali;
- Prendere in carico tutte le spese di rogito e delle relative imposte, nessuna esclusa;
- Realizzare e cedere gratuitamente al Comune **entro 5 anni** dalla sottoscrizione del contratto, pena l'escussione della garanzia di cui al successivo punto E), un complesso immobiliare con la consistenza indicativa di 460 mq.

Nel corso delle interlocuzioni successive all'aggiudicazione, l'Amministrazione comunale si riserva di valutare e richiedere all'aggiudicatario interventi in variante che aumentino gli spazi destinati ad uffici pubblici, senza che ciò possa comunque comportare l'aumento della SC destinata al privato, salvo la realizzazione di terrazzi di copertura sulle porzioni più ampie del piano terra, secondo le vigenti modalità di conteggio delle superfici indicate nel Regolamento Edilizio.

E) **PIANO FINANZIARIO, IMPOSTE E GARANZIA PER L'ESATTO ADEMPIMENTO**

I valori su cui si basa questo esperimento d'asta, anche ai fini fiscali e della costituzione della garanzia, sono i seguenti:

ID	Voce	Ammontare
A	Valore commerciale complessivo del lotto (mq 1800 sc x € 730,00)	€ 1.314.000,00
B	Valore della parte di SC che dovrà essere ceduta al comune (mq 460 sc x € 730,00)	€ 335.800,00
C	Valore della parte di SC netta per il privato (= A - B)	€ 978.200,00
D	Valore base d'asta	€ 25.000,00
E	Totale valore parte privata - salvo esiti di gara sulla base d'asta (= C + D)	€ 1.003.200,00

Valore stimato delle "Obbligazioni di tipo urbanistico".

ID	Voce	Ammontare
F	Costruzione degli uffici da cedere al comune (€ 1.400,00 x 460 mq)	€ 644.000,00
G	Costruzione della piazzetta di via Romagna	€ 72.000,00
H	Realizzazione di n. 10 parcheggi coperti e area chiusa di 50 mq nell'area parcheggio retrostante	€ 70.000,00
I	Onere di monetizzazione da versare prima della sottoscrizione del contratto	€ 504.000,00
L	Oneri da corrispondere al ritiro del permesso di costruire	Da definire in base alla progettazione e al titolo edilizio richiesto

Per quanto disposto dal presente atto si applicano le norme di cui all'articolo 27 della legge Regionale n. 24/2017 e varrà quanto previsto dalle norme transitorie delle norme di attuazione del Piano Urbanistico Generale in fase di adozione, disciplinanti gli strumenti che mantengono la loro validità a condizione che i lavori vengano iniziati ed ultimati entro i termini previsti dal titolo abilitativo rilasciato.

La garanzia per l'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con il contratto, da escutere in caso di inadempimento, ammonta ad **€ 1.121.800,00 (unmilione centoventunomilaottocento,00)**, calcolata sommando le voci previste alle tabelle con identificativo: **B - F - G - H**. Detta garanzia sarà svincolata al momento della cessione gratuita delle opere pubbliche suddette, dopo che le stesse saranno collaudate ed accatastate.

Sottoscrizione per accettazione

Il soggetto che si aggiudicherà l'asta, per costituire la garanzia in sede di stipulazione del contratto, dovrà fornire apposita fidejussione bancaria.

La fidejussione dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- *la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debito principale;*
- *la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del Codice Civile;*
- *clausola dell'operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione comunale.*

La mancata costituzione della garanzia comporta *ipso jure* la decadenza dall'aggiudicazione.

Forme di garanzia alternative alla fidejussione

L'Amministrazione Comunale, se ritenuto più favorevole dal soggetto aggiudicatario, è disposta a valutare anche fattispecie alternative alla fidejussione, ma che forniscano forme di garanzia di gradimento dell'Ente (a mero titolo esemplificativo: clausola penale di importo almeno pari all'onere di monetizzazione versato, deposito cauzionale, ipoteca di adeguato valore su bene terzo).

Aggiudicazione definitiva e spese

L'aggiudicazione si intenderà definitiva per l'Ente soltanto dopo che saranno intervenute le approvazioni di legge e previa approvazione da parte della Giunta comunale e degli uffici competenti del progetto presentato, mentre sarà immediatamente vincolante per il concorrente aggiudicatario. Il rifiuto o la mancata presentazione dell'aggiudicatario alla stipula del contratto entro il termine stabilito dall'Ente, così come ogni altro inadempimento, comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e si procederà secondo le norme vigenti tempo per tempo. Saranno a carico dell'acquirente/i le spese di rogito, l'imposta di registro, le relative volture e trascrizioni, e ogni altra spesa inerente al contratto.

F) AVVERTENZE FINALI

L'immobile viene messo in vendita all'asta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con le relative ragioni, azioni, diritti, vertenze, dipendenze, servitù attive e passive se e come eventualmente esistenti, comprensive di tutti gli oneri urbanistici ed extra-standard disposti dal Consiglio Comunale.

Alla stipula dei contratti si procederà solo dopo gli accertamenti (nei confronti dell'aggiudicatario e dei componenti il suo nucleo familiare) circa la sussistenza delle clausole di esclusione dell'art. 80 del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50.

Il trattamento dei dati personali avviene come previsto dalla normativa comunitaria e nazionale.

Titolare del trattamento è il Comune di Misano Adriatico.

Il Data Protection Officer è contattabile alla PEC comune.misanoadriatico@legalmail.it o alla mail info@comune.misano-adriatico.rn.it.

Informazioni sulla procedura potranno essere richieste unicamente a mezzo PEC all'indirizzo comune.misanoadriatico@legalmail.it o all'indirizzo email gestioni@comune.misano-adriatico.rn.it.

Il bando con tutti gli allegati, sarà pubblicato sul sito internet del Comune di Misano Adriatico www.misano.org e sull'Albo Pretorio online del Comune. Dello stesso sarà data informazione secondo quanto previsto dalle norme di legge e regolamentari.

Elenco allegati:

- 1) *Modello di istanza di partecipazione*
- 2) *Scheda edilizia di cui alla deliberazione di G.C. n. 15 del 01/02/2018*
- 3) *Planimetria dell'area di massimo ingombro del fabbricato di cui alla deliberazione di G.C. n. 15 del 01/02/2018*

Misano Adriatico, 12/07/2021

Il responsabile di settore
(Dott. Paolo Russomanno)

Sottoscrizione per accettazione