



## **COMUNE DI FIDENZA**

### **AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "EX CASA DEL POPOLO" DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI FIDENZA, SITO IN FIDENZA, PIAZZA MATTEOTTI SECONDO ESPERIMENTO.**

Il Dirigente del Settore Lavori Pubblici, in esecuzione della propria determinazione dirigenziale n. 915 del 14 ottobre 2011 e della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 21.12.2010 "Ricognizione delle alienazioni e valorizzazione del patrimonio immobiliare per il triennio 2011-2013"

#### **RENDE NOTO**

che il giorno 25 novembre 2011 alle ore 10.00, presso la Sala del Consiglio Comunale di Fidenza, Piazza G. Garibaldi n. 1, innanzi al medesimo o suo delegato ed a due testimoni, si procederà, in secondo esperimento, alla vendita all'asta, in un solo corpo, del seguente immobile appartenente al patrimonio disponibile del Comune di Fidenza:

Immobile posto in Fidenza, Piazza Matteotti n. 11, 12, 13, 14, 15, 16, e Piazza Verdi n. 4, 5, 6 denominato "Ex Casa del Popolo", identificato al N.C.U. al foglio 103 mappale 470 sub 1 e sub 2.

Base d'asta di Euro 2.295.000,00 (Euro duemilioniduecentonovantacinquemila/00), deposito cauzionale di Euro 229.500,00 (Euro duecentoventinovecentomila/00)

Il bene è venduto libero da persone e cose: attualmente una porzione dell'immobile risulta occupata dall'archivio storico del Comune di Fidenza che assicurerà la rimozione dello stesso prima della consegna alla parte acquirente della piena disponibilità del bene.

Il bene è venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il Comune si riserva di istituire servitù di passaggio sull'area resa libera dalla demolizione della superfetazione posta sul retro dell'edificio prescritta dalla Soprintendenza.

Su di esso grava diritto di prelazione a favore dello Stato ed Enti pubblici di cui al D. Lgs. N. 42/2004.

Il complesso immobiliare è infatti soggetto ai vincoli di cui al D. Lgs. N. 42/2004 per effetto del Decreto del 4.03.2010 del Direttore regionale del Ministero per i Beni e le Attività culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna e la alienazione è stata autorizzata con Decreto della stessa autorità n. 2339 in data 18.10.2010.

Tra le disposizioni dell'autorizzazione all'alienazione è previsto che sia conservata l'attuale fruizione pubblica del porticato.

Con Deliberazione n. 18 del 21 marzo 2011 (Allegato sub 3) il Consiglio Comunale ha

approvato la variante della disciplina particolareggiata della scheda normativa per il centro storico dell'unità minima di intervento dell'isolato 22 sub 5, riferita all'edificio in oggetto, consentendo che nello stesso edificio siano ammesse, oltre alle attuali destinazioni, la destinazione RE - residenziale ai piani primo e secondo e la destinazione SCT - superfici commerciali e per uffici, al 100%, con conferma delle prescrizioni di tutela contenute nella scheda stessa, con le seguenti ulteriori prescrizioni:

- 1) che in fase attuativa si dovrà verificare che le destinazioni che si andranno effettivamente ad insediare nell'edificio non comportino aumento delle dotazioni degli standard di parcheggio pubblico e verde attrezzato, rispetto a quelle attuali;
- 2) che si osservino le prescrizioni contenute nell'autorizzazione ad alienare rilasciata a norma dell'art. 55 bis del D.Lgs 42/2004 dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e paesaggistici dell'Emilia Romagna;

Formano parte integrante e sostanziale del presente avviso le condizioni generali di vendita (Allegato sub 1).

L'esatta individuazione del bene posto in vendita, sinteticamente indicata nella descrizione del presente Avviso d'asta, è quella riportata nella relazione allegata sub 2 al presente avviso. Come disposto con determinazione dirigenziale n. 915 del 14 ottobre 2011, il valore posto a base d'asta è stato ridotto, in sede di secondo esperimento, del 15% rispetto a quello inizialmente determinato nella citata relazione di stima. La relazione, unitamente ai restanti allegati 1 e 3, sono accessibili a chiunque ne sia interessato, presso il Settore Lavori Pubblici del Comune di Fidenza, Piazza Garibaldi n. 25, con le modalità meglio descritte al punto 1 delle condizioni generali di vendita, nonché sul sito del Comune di Fidenza all'indirizzo <http://www.comune.fidenza.pr.it> nella sezione bandi.

L'offerta segreta, redatta in carta legale, in plico sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà pervenire entro e non oltre le **ore 12.00** del giorno **24 novembre 2011** a mezzo di consegna all'ufficio protocollo del Comune di Fidenza, Piazza Garibaldi n. 1 che rilascerà apposita ricevuta comprovante il giorno e l'ora dell'avvenuta consegna. Sul plico dovrà essere chiaramente indicato il mittente e l'indicazione "*Asta pubblica per l'alienazione dell'immobile denominato "Ex casa del popolo" di proprietà del Comune di Fidenza- Secondo esperimento*".

La consegna a mezzo posta raccomandata A.R., a rischio del mittente, sarà accettata solo se i plichi, predisposti nel modo sopra descritto, perverranno all'ufficio protocollo del Comune di Fidenza, Piazza Garibaldi n. 1 entro e non oltre le ore **12.00** del giorno **24 novembre 2011**. Per le offerte inviate per posta o a mezzo di terze persone che non siano pervenute o siano pervenute in ritardo, non sono ammessi reclami.

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

Le offerte per essere valide dovranno essere di importo pari o superiore al prezzo di base d'asta.

Il plico, oltre alla busta contenente l'offerta economica, dovrà contenere la documentazione indicata nelle condizioni generali di vendita allegate e la dimostrazione dell'avvenuta costituzione del deposito cauzionale dell'importo indicato.

Con apposito provvedimento il responsabile del procedimento di asta provvederà a svincolare i depositi cauzionali costituiti dai presentatori di offerte di importo inferiore a quella del soggetto aggiudicatario.

L'aggiudicazione è da intendersi definitiva ad unico incanto.

Il pagamento del prezzo dovrà essere effettuato nella misura del 20% dell'importo offerto entro 60 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione, e nella misura del restante 80% al

momento del rogito, che dovrà avvenire entro 180 giorni mesi dal giorno dell'aggiudicazione. All'acquirente faranno carico tutte le spese relative e consequenziali all'atto stesso, nonché le spese e le imposte ai sensi di legge e quelle relative all'atto di trasferimento.

Qualora per fatto dell'interessato non si addivenga alla stipulazione nei termini stabiliti o non vengano rispettate le condizioni contenute nell'avviso d'asta l'Amministrazione Comunale tratterrà la cauzione.

Per quanto non previsto espressamente nel presente bando e nelle condizioni generali allegate parti integrante, si fa riferimento alla normativa vigente in materia.

L'aggiudicazione non ha luogo di contratto.

Fidenza, lì 19 ottobre 2011

**Il Dirigente del Settore Lavori Pubblici**  
**f.to Ing. Clara Caroli**

***Allegati parte integrante***

Allegato parte integrante n. 1 – Condizioni generali di vendita

Allegato parte integrante n. 2 – Relazione di stima

All.n.2/A: Estratto mappa catastale;

All.n. 2/B: Planimetrie di stato di fatto;

All.n.2/C:Estratto di P.R.G.;

Allegato parte integrante n. 3-Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 21.03.2011;

All.n.3/A: Scheda normativa isolato 22 u.m.i. sub 5;

All.n. 3/B: Relazione ambientale;

All.n.3/C:Autorizzazione all'alienazione rilasciata dal Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna;

All.n.3/D: Parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Parma e Piacenza;



## **COMUNE DI FIDENZA**

### **AVVISO D'ASTA PUBBLICA ALIENAZIONE IMMOBILE DENOMINATO "EX CASA DEL POPOLO"- SECONDO ESPERIMENTO**

#### **ALLEGATO N. 1**

#### **CONDIZIONI GENERALI**

L'Asta viene effettuata con il metodo delle offerte segrete al rialzo secondo le procedure di cui al Regolamento per l'alienazione degli immobili di proprietà comunale del Comune di Fidenza alle condizioni di seguito descritte:

**1) Consistenza dell'immobile posto in vendita:**

L'esatta individuazione e consistenza del bene posto in vendita, sinteticamente indicata nella descrizione nell'Avviso d'asta, è quella riportata nelle note tecniche e nella relazione di stima allegata sub 2 all'avviso. Come disposto con determinazione dirigenziale n. 915 del 14 ottobre 2011, il valore posto a base d'asta è stato ridotto, in sede di secondo esperimento, del 15% rispetto a quello inizialmente determinato nella citata relazione di stima. La relazione, unitamente ai restanti allegati 1 e 3, sono accessibili a chiunque ne sia interessato, presso il Settore Lavori Pubblici del Comune di Fidenza, Piazza Garibaldi n. 25, con le modalità meglio descritte al punto 1 delle condizioni generali di vendita, nonché sul sito del Comune di Fidenza all'indirizzo <http://www.comune.fidenza.pr.it> nella sezione bandi.

**2) Regolarità edilizia e conformità impiantistica dell'immobile:**

Gli immobili sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e, in applicazione di quanto disposto dal comma 59 dell'art. 2 della Legge 23.12.1996 n. 662, per i relativi atti di compravendita non valgono le clausole di nullità previste dal comma 2 dell'art. 40 della L. 47/85 e si applica quanto disposto dai commi 5 e 6 dello stesso articolo. Per quanto sopra esposto l'atto di compravendita è valido anche qualora sia constatata la esistenza di opere edilizie abusive, relativamente alle quali l'acquirente dovrà presentare domanda di sanatoria entro centoventi giorni dal rogito.

Il Comune di Fidenza, salvo quanto eventualmente diversamente indicato nella relazione tecnica descrittiva, rende noto che non sarà tenuto alla garanzia di conformità degli impianti posti a servizio dell'immobile venduto, ai requisiti richiesti dalle normative vigenti al momento della loro installazione e/o rifacimento. Ne consegue che ogni spesa necessaria per l'adeguamento e messa a norma degli impianti sarà a completo carico della parte acquirente che dovrà esonerare espressamente la parte venditrice da qualsiasi responsabilità avendo accettato di acquistare i beni in oggetto nello stato in cui si trovano e cioè dotati di impianti non conformi alla normativa in materia di sicurezza.

Nell'atto di compravendita sarà espressamente assunto dalla parte acquirente l'obbligo di

dotare a sua cura e spese i beni immobili dell'Attestato di Qualificazione Energetica previsto dalle norme vigenti.

### **3) Disponibilità dell'immobile:**

L'immobile è venduto, relativamente alla disponibilità, nelle condizioni indicate nell'avviso d'asta, nella descrizione del bene.

### **4) Modalità di partecipazione all'asta:**

L'offerta segreta, in plico sigillato controfirmato sui lembi di chiusura, redatta in carta legale, dovrà pervenire nei termini specificati nell'avviso di gara, a mezzo di consegna diretta al Comune di Fidenza – Ufficio Protocollo - Piazza Garibaldi n. 1, che rilascerà apposita ricevuta comprovante il giorno e l'ora dell'avvenuta consegna.

Sul plico dovrà essere chiaramente indicato il mittente e l'indicazione **"Asta pubblica per l'alienazione dell'immobile denominato "Ex Casa del Popolo" di proprietà del Comune di Fidenza – Secondo esperimento"**.

La consegna a mezzo posta raccomandata A.R., a rischio del mittente, sarà accettata solo se i plichi, predisposti nel modo sopradescritto, perverranno all'indirizzo sopraindicato entro i termini previsti dall'avviso di gara.

Per le offerte inviate per posta o a mezzo di terze persone che non siano pervenute o siano pervenute in ritardo, non sono ammessi reclami.

Il plico deve contenere a pena di esclusione:

- una busta sigillata contenente l'offerta economica;
- una busta sigillata contenente la dimostrazione dell'avvenuta costituzione della cauzione prevista e la seguente documentazione amministrativa:
  - a) Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445 del 2000 con la quale il soggetto sottoscrittore dichiara:

- 1) di conoscere ed accettare incondizionatamente tutte le prescrizioni dell'avviso d'asta, le specifiche tecniche ed urbanistiche relative all'immobile posto in vendita, la relazione descrittiva- estimativa dell'immobile e tutti gli atti ed elaborati ad essa allegati;
- 2) di aver preso visione dell'immobile per il quale partecipa all'asta e di impegnarsi ad acquistarlo, in caso di aggiudicazione, nello stato di fatto e di diritto in cui viene posto in vendita, a corpo e non a misura e con tutti i diritti attivi e passivi, azioni ed obbligazioni esistenti;
- 3) di essere in regola con le vigenti disposizioni in materia di lotta alla delinquenza mafiosa;

#### **SE PERSONA FISICA**

- 4) nome, cognome, data e luogo di nascita e residenza;
- 5) se coniugato, il regime patrimoniale o, in alternativa, dichiarazione di non essere coniugato;
- 6) inesistenza a proprio carico di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare e di non essere in stato di interdizione, inabilitazione o fallimento e di non avere, a proprio carico, procedure per la dichiarazione di alcuni di tali stati;
- 7) se partecipa per conto di altra persona fisica: le indicazioni di cui ai punti 4), 5) e 6) riferite all'interessato all'asta, nonché l'originale della procura speciale (risultante da atto pubblico o scrittura privata a firma autenticata) relativa alla gara;

#### **SE PERSONA GIURIDICA**

- 8) la denominazione e la sede legale;
- 9) gli estremi di iscrizione al registro della imprese ovvero ad altro registro assimilabile, se l'impresa ha sede legale in altro Stato;
- 10) i dati anagrafici del titolare per le imprese individuali, i dati anagrafici delle persone

- delegate a rappresentare ed impegnare legalmente la società stessa per le società di capitale, i dati anagrafici di tutti i soci per le società in nome collettivo e di tutti i soci accomandatari per le società in accomandita semplice;
- 11) che l'impresa non si trova in stato di fallimento, liquidazione o situazione equivalente e che non ha presentato domanda di concordato e di amministrazione controllata;
- 12) nominativo del soggetto deputato a presentare offerta nella gara, e qualora non si tratti del legale rappresentante, l'originale della procura speciale (risultante da atto pubblico o scrittura privata a firma autenticata) relativa alla gara.

b) Fotocopia di un valido documento di identità, completo di firma del soggetto sottoscrittore della dichiarazione sostitutiva di cui sopra.

L'offerta per essere valida deve essere di importo pari o superiore al prezzo di base d'asta.

Nel plico sigillato oltre all'offerta economica ed alla documentazione amministrativa sopraindicata deve essere inclusa la dimostrazione dell'avvenuta costituzione del deposito cauzionale dell'importo indicato e pertanto dovrà essere allegata:

- ricevuta di versamento presso la Tesoreria comunale della suddetta somma recante la causale "costituzione deposito cauzionale asta immobiliare del 25 novembre 2011" ovvero
- originale di garanzia fideiussoria, bancaria o assicurativa di pari importo. Non saranno accettate garanzie finanziarie prestate da intermediari finanziari. La polizza fideiussoria o la fideiussione bancaria dovrà contenere l'assunzione dell'obbligo da parte del fideiussore di pagare l'importo della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta dell'Ente, con rinuncia espressa al diritto di opporre a quest'ultimo qualsiasi eccezione. Dovrà inoltre contenere l'espressa rinuncia del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale prevista dall'art. 1944 del c.c. nonché l'espressa rinuncia del fideiussore dei diritti e delle tutele di cui all'art. 1957 del c.c..

La polizza fideiussoria o la fideiussione bancaria dovrà avere validità per almeno 270 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

#### **5) Esperimento della gara:**

L'asta si terrà presso la Sala del Consiglio Comunale di Fidenza, Piazza G. Garibaldi n. 1, nel giorno ed ora specificati nell'avviso d'asta e chiunque vi abbia interesse sarà ammesso a parteciparvi.

L'asta sarà dichiarata deserta qualora non venga presentata almeno una offerta valida.

#### **6) Aggiudicazione:**

Con specifico Verbale sarà dichiarata l'aggiudicazione al concorrente che ha presentato la maggiore offerta, procedendo nel modo indicato dall'art. 77 del R.D. 23.5.1924 n. 827 qualora si abbiano due o più offerte di uguale importo.

L'aggiudicazione non ha luogo di contratto.

Con apposito provvedimento il responsabile del procedimento di asta provvederà, entro 30 giorni, a svincolare i depositi cauzionali costituiti dai presentatori di offerte di importo inferiore a quella del soggetto aggiudicatario.

#### **7) Modalità di pagamento:**

Il pagamento deve avvenire come disposto dall'avviso d'asta, mediante esibizione di quietanza originale rilasciata dal Tesoriere Comunale a seguito di versamento allo stesso mediante bonifico bancario.

Non è prevista la possibilità di dilazioni di pagamento.

**8) Stipulazione dell'atto:**

La stipulazione dell'atto deve avvenire entro 180 giorni dall'aggiudicazione, ai rogiti del Segretario Comunale o di un Notaio esterno alla Amministrazione Comunale individuato dall'acquirente, cui faranno capo in ogni caso tutte le spese relative e consequenziali dell'atto stesso.

**9) Immobile vincolato**

Nella descrizione dell'immobile è riportata la situazione dell'immobile riguardo alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio. Qualora un immobile posto in vendita sia vincolato ai sensi della suddetta norma tale elemento è espressamente indicato nella descrizione del bene riportata nell'avviso d'asta.

L'alienazione di tali immobili è soggetta all'esercizio del diritto di prelazione, da esercitare successivamente alla stipulazione dell'atto di vendita ed alla corresponsione del relativo prezzo, ai sensi e per gli effetti degli artt. 59 e seguenti del D.Lgs. 42/2004.

In tali casi la immissione in possesso della parte acquirente dell'immobile avverrà solo a seguito della avvenuta constatazione del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato ed altri Enti aventi diritto nel termine di 60 giorni di cui all'art. 61 del D.Lgs. 42/2004.

**10) Svincolo della cauzione:**

Al momento del rogito la cauzione se costituita a mezzo di versamento presso la Tesoreria Comunale sarà trattenuta e pertanto detratta dall'importo complessivo da versare.

Per le cauzioni prestate a mezzo di fideiussione bancaria o assicurativa l'Amministrazione procederà allo svincolo dopo la stipulazione dell'atto di vendita, previo versamento dell'intero prezzo.

L'Amministrazione procederà allo svincolo per intero della cauzione comunque costituita qualora non si addivenga alla stipulazione per fatto indipendente dalla volontà dell'interessato.

Qualora alla stipulazione non si addivenga nei termini stabiliti per fatto dell'interessato o non vengano rispettate le condizioni contenute nell'avviso d'asta, l'Amministrazione tratterà la cauzione.

**11) Informazioni:**

Ogni informazione è a disposizione di chiunque sia interessato presso il Settore Lavori Pubblici del Comune di Fidenza, Piazza Garibaldi n. 25 (tel. 0524/517255 - 517289) ovvero all'indirizzo mail [lavoripubblici@comune.fidenza.pr.it](mailto:lavoripubblici@comune.fidenza.pr.it).