



Prot. n.13059

## AVVISO D'ASTA PUBBLICA

### PER LA VENDITA DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE

**PREZZO BASE D'ASTA: € 124.200,00**  
**(euro centoventiquattromiladuecento/00) a corpo.**

*Il Responsabile del Settore 3° Lavori Pubblici Tecnico Manutentivo*

in esecuzione della propria determinazione, n.218 del 29/06/2015 esecutiva a norma di legge,

### RENDE NOTO

che **il giorno 16 Ottobre 2015, alle ore 8,30**, sarà tenuta presso la Residenza Municipale, Settore Lavori Pubblici, la seconda asta pubblica per la vendita di un immobile di proprietà comunale posto all'interno del capoluogo, centro storico, facente parte del patrimonio disponibile del Comune.

Il fabbricato in vendita, pervenuto al Comune per legittimi titoli regolarmente trascritti, denominato "Ex Macello" è :

- ✓ identificato catastalmente nel catasto Terreni e Fabbricati del Comune di San Cesario sul Panaro al foglio n.28, mappale n.29, categoria C/2, classe 2, consistenza m<sup>2</sup> 215 circa, superficie in pianta di m<sup>2</sup> 402,57 circa e confina su tutti i lati con proprietà residue del Comune di San Cesario sul Panaro ;
- ✓ è ubicato nel centro del paese, dista circa 700 metri dall'asse autostradale A1 Milano – Napoli ed è posto in corrispondenza dell'accesso a Piazza Roma ;
- ✓ ha forma rettangolare a ferro di cavallo, con apertura centrale, non recintato, delimitato da cancello carraio in ferro con accesso sulla Via Marconi

Le caratteristiche e le modalità di intervento sull'immobile in questione vengono di seguito riportate per una sintetica descrizione degli interventi edilizi ammessi :

### SITUAZIONE IN SEGUITO A VARIANTE AL P.R.G. APPROVATA

Si richiamano :

- la Variante Specifica 2003 ART.14 L.R 47/78 approvata con Delibera di Giunta Provinciale n. 349 del 7.09.2004, e recepita con Delibera del C.C. n. 72 in data 27.09.2004;
- la Variante Specifica 2005 art. 15 della L.R. 47/78 adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 6/04/2005 ed approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 2/03/2006;



- la delibera di C.C. n. 94 del 14/12/2006 relativa “Accordo con privati art.18 L.R. 20/2000 individuazione aree da destinare a ricollocazione degli edifici da demolire in conseguenza prov. Espropriativi connessi alla IV° corsia A1 – Controdeduzioni a osservazioni presentate ed approvazione definitiva variante ex art.15 comma 4”
- la Variante Specifica 2007 art. 15 della L.R. 47/78 adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 17/05/2007 ed approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 16/11/2007;
- il Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica del Centro Storico del Comparto Piazza Roma in Variante al PRG approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 09/09/2008;
- la VARIANTE SPECIFICA 2011, art. 41 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii, recante la modifica al tracciato della tangenziale est, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 29/11/2012;
- la VARIANTE PARZIALE 2013, art. 41 comma 2 lett. b), c) ed e) della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 29 del 22/06/2013 e approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 66 del 18/12/2013;

Il fabbricato denominato “Ex Macello” si trova all’interno del Centro storico ed è classificato all’interno della “Zona omogenea A2: ristrutturazione urbanistica nel centro storico (art. 65 NTA); l’edificio è tra l’altro identificato quale U.M.I. 10 all’interno del Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica del Centro Storico suindicato ed è soggetto alle **prescrizioni di carattere progettuale** previste di seguito riportate:

- con l’obiettivo di meglio armonizzare la quinta Nord della Piazza Roma, al fine di recuperare funzionalmente l’ex Macello Pubbico di San Cesario sul Panaro, si potrà prescrivere la ricomposizione morfologica del fabbricato denominato UMI 10 mediante la realizzazione di un nuovo corpo aggiuntivo al volume esistente, conforme per caratteristiche costruttive e morfologiche al progetto di massima allegato alla scheda U.M.I. 10: Progetto Prospetti;
- volume di stato di fatto: 2117,95
- volume di progetto: 2737,08
- saldo di volume: 619,13
- **nuovo solaio di copertura in vetro**, le cui caratteristiche costruttive e materiche dovranno essere definite in sede di redazione del progetto definitivo;

Di seguito si elencano altresì le caratteristiche edificatorie del fabbricato per una sintetica descrizione degli interventi edilizi ammessi.

Le modalità d’intervento previste sono le seguenti :

- a) **Modalità d'intervento:** intervento diretto ;



- b) **Interventi edilizi ammessi:** M.2 R.1.1 - R.1.2 - R.1.3 - R.2.1 (qualora se ne presenti la necessità) - R.2.2.b - R.3 - R.4.1 - R.4.2 - D.1 (ove specificatamente ammessa) - S1 (purchè nel rispetto delle tipologie esistenti se originarie) - X.1 (secondo la disciplina particolareggiata) ;
- c) distanze dal confine di proprietà : esistente ;
- d) massima altezza fabbricato: come da prescrizioni P.d.R.;
- e) distanze dal confine di zona: esistente ;
- f) distanze da un altro edificio: esistente ;
- g) Parcheggi di P1: 30% Sc se in aumento alla Sc esistente;
- h) Parcheggi di P2: non richiesti ;
- i) Parcheggi di P3: 20% Sc se in aumento alla Sc esistente;
- j) usi ammessi :
  - 1.1 (abitazioni private)
  - 1.2 (abitazioni collettive)
  - 2.1 (asili nido e scuole materne)
  - 2.2 (scuole dell'obbligo)
  - 2.3 (servizi collettivi di quartiere ad es. delegazioni comunali, centri civici, centri sociali sociosanitari, mercati ambulanti)
  - 2.4 (servizi religiosi)
  - 2.5 (attrezzature del verde)
  - 3.1 (botteghe)
    - 3.1.1.A (commercio di vicinato alimentare)
    - 3.1.1.B (commercio di vicinato extra-alimentare)
    - 3.1.1.C (complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato)
    - 3.1.2.A (medio piccole strutture di vendita alimentari) solo per trasferimento di attività già insediate
  - 3.2 (pubblici esercizi ad es. ristoranti, trattorie, pub, bar, sale di ritrovo, osterie, birrerie)
  - 3.3 (uffici e studi)
  - 4.4 (attrezzature ricettive)
  - 4.5 (attrezzature per l'istruzione superiore)
  - 4.6 (attrezzature socio sanitarie)
  - 4.7 (attrezzature culturali)

**Devono comunque essere rispettate tutte le pertinenti norme delle NTA annesse alla variante al PRG. e al Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica del Centro Storico del Comparto Piazza Roma, le norme e legislazioni vigenti.**

Per quanto attiene all'edificio esistente, così come individuato catastalmente al foglio n.28, mappale n.29, si precisa che è stata rilevata l'**assenza di requisiti di interesse storico - artistico** dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio di Bologna e dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Dipartimento per i Beni Culturali e Paesaggistici, Direzione Regionale



---

dell'Emilia Romagna, così come da nota prot. n.7828 del 09/09/2004, assunta al protocollo generale del Comune al n.12592 in data 14/09/2004.

Si tiene inoltre conto che :

- a) in materia di inquinamento acustico, i progetti di realizzazione di fabbricati ed unità immobiliari dovranno prevedere adeguati livelli di comfort, ai sensi delle norme vigenti ;
- b) gli interventi ammessi escludono la demolizione integrale e successiva ricostruzione. La demolizione di parti dell'edificio e di alcuni suoi elementi sono possibili soltanto se sussistono palesi impossibilità al loro consolidamento ;
- c) dovrà essere effettuata la separazione delle acque reflue ed acque meteoriche, avendo cura di conferire i differenti scarichi nelle reti preposte esistenti in Via Marconi ;
- d) l'Ufficio Tecnico, al momento dell'esame progetto, si riserva la facoltà di prescrivere la sistemazione dell'accesso al fabbricato e le modalità di innesto su Via Marconi ;

### **MODALITA' DI ALIENAZIONE**

L'alienazione del presente immobile non sarà soggetta ad aliquota IVA perché trattasi di attività istituzionale dell'Ente, quindi da considerarsi fuori campo dell'applicazione dell'IVA, mancando il presupposto oggettivo ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 633/72 e successive modificazioni ed integrazioni.

L'asta sarà tenuta ad unico e definitivo incanto, col metodo delle offerte segrete da confrontarsi col prezzo base fissato per l'immobile (art.73 - Lett.C. - R.D. 23/5/1924, n.827) e, pertanto, non si farà luogo a gara di migliororia.

L'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà presentato il maggior aumento sul prezzo a base d'asta o un'offerta almeno pari a questo ultimo. Sarà ammessa l'offerta cumulativa da parte di due o più concorrenti, restando inteso, in tal caso, che l'alienazione dell'immobile avverrà in modo indiviso a favore degli aggiudicatari. Non saranno ammesse offerte in ribasso rispetto all'importo a base d'asta.

Chiunque abbia interesse ed abbia la capacità di impegnarsi per contratto con la Pubblica Amministrazione, potrà far pervenire, a mezzo del servizio postale di Stato o con consegna a mano, **entro le ore 12.00 del giorno precedente** a quello fissato per l'asta (in concreto, entro le ore 12.00 del giorno 15 Ottobre 2015), oltre il quale termine perentorio non resterà valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva di offerta precedente, quanto segue:



a) offerta, redatta su carta legale o resa legale con apposito bollo da €.16,00, indirizzata al Comune di San Cesario sul Panaro, contenente il prezzo globale offerto, espresso in cifre e ripetuto in lettere. Qualora vi sia discordanza fra l'importo indicato in cifre e ripetuto in lettere, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione. L'offerta sottoscritta con firma leggibile e per esteso e con l'indicazione delle generalità, codice fiscale, eventuale ragione sociale, domicilio e recapito dell'offerente, dovrà essere chiusa in separata busta sigillata (non dovrà esservi inserito alcun altro documento) e controfirmata sui lembi di chiusura. In caso di persona giuridica, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante.

b) cauzione, pari al 10% dell'importo a corpo posto a base di gara quindi, **pari ad €.12.420,00**, da prestarsi mediante fidejussione bancaria, o polizza fidejussoria assicurativa o tramite assegno circolare, con esclusione di ogni altra forma. La cauzione copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario ed è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto medesimo. Ai non aggiudicatari la cauzione è restituita entro trenta giorni dall'aggiudicazione. La fidejussione bancaria o la polizza fidejussoria assicurativa dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. La fidejussione bancaria o polizza fidejussoria assicurativa dovrà avere validità per almeno centottanta giorni dalla data di presentazione dell'offerta e quindi scadenza **non anteriore al 15 Aprile 2016**.

La busta contenente l'offerta dovrà essere racchiusa in una seconda busta di formato più grande unitamente al documento sopra elencato al punto b), chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, sull'esterno della quale dovrà essere indicato, in maniera chiara e leggibile il nome e l'indirizzo del mittente, oltre alla seguente dicitura: **"OFFERTA PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO EX MACELLO SITO ALL'INTERNO DEL CAPOLUOGO"**.

L'aggiudicazione avrà luogo quand'anche vi sia una sola offerta, purché valida.

In caso di offerte uguali, a norma dell'art.77 del Regolamento di cui al R.D. 23/5/24 n.827, nella medesima adunanza, si procederà all'aggiudicazione mediante l'esperimento di una ulteriore licitazione fra i concorrenti che le hanno presentate.

Questi ultimi dovranno pertanto presentare immediatamente una ulteriore offerta migliorativa con scheda segreta. Sarà dichiarato aggiudicatario il migliore offerente.

Ove nessuno di questi sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà mediante sorteggio.

Non è consentita in sede di gara la presentazione di altra offerta.



Il pagamento del prezzo d'acquisto dovrà essere effettuato in unica soluzione contestualmente alla stipulazione dell'atto notarile di compravendita, le cui spese relative e conseguenti restano a totale carico dell'acquirente.

Saranno pure a carico di quest'ultimo le spese d'asta (bolli, avvisi ed inserzioni).

L'aggiudicatario dovrà presentarsi per la stipulazione del rogito nel termine prefissato dal Comune, sotto pena di decadenza dall'aggiudicazione e dell'incameramento della cauzione del 10%, salvo l'azione di maggior danno da far valere in sede competente.

A coloro che non risulteranno aggiudicatari verrà disposta la pronta restituzione della cauzione prestata.

Ai sensi dell'art.8, comma 9 del Regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili comunali, approvato con delibera di Consiglio Comunale n.78 del 28/10/2004, qualora anche tale esperimento d'asta risultasse infruttuoso, il Responsabile del Settore Lavori Pubblici Tecnico Manutentivo potrà procedere alla vendita mediante il ricorso alla trattativa privata, con la procedura prevista dal successivo art. 10, fissando il prezzo secondo le quotazioni correnti di mercato, oppure ordinare un secondo esperimento con una riduzione non inferiore al 5% e non superiore al 20% dell'importo a base d'asta.

L'offerente resta impegnato per effetto della presentazione dell'offerta, mentre l'Amministrazione Comunale lo diverrà quando, a norma di legge, tutti gli atti della gara avranno conseguito piena efficacia giuridica, in particolare la determinazione dello scrivente Responsabile del Settore III Lavori Pubblici Tecnico Manutentivo, di approvazione del verbale di asta pubblica e di aggiudicazione.

Non saranno accettate offerte in ribasso, o condizionate, od espresse in modo indeterminato, o con semplice riferimento ad altra offerta o di altri.

Saranno senz'altro dichiarate non valide, e quindi non ammesse all'asta, le offerte per le quali il concorrente non si sarà scrupolosamente uniformato alle sopra descritte formalità, così come saranno causa di esclusione l'omissione, l'incompletezza o l'imperfezione anche di uno solo dei documenti richiesti.

Per quanto non espressamente contemplato nel presente avviso, saranno applicabili tutte le altre norme e condizioni contenute nel Regolamento di contabilità generale dello Stato di cui al R.D. 23/5/1924, n.827, e successive integrazioni e modifiche.

San Cesario sul Panaro, li 14/09/2015

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
(Geom. Eugenio Abate)**