



Comune di Castelnuovo ne' Monti

Settore Lavori pubblici patrimonio ambiente
Servizio lavori pubblici e patrimonio
Responsabile Chiara Cantini
P.zza Gramsci 1 – Castelnuovo ne' Monti
Tel 0522 610/247-224 Fax 0522 810 947
lavoripubblici@comune.castelnuovo-nemonti.re.it

Castelnuovo ne' Monti, lì 21/10/2014

Protocollo n° 15081

AVVISO
TRATTATIVA PRIVATA CON GARA INFORMALE

VENDITA DI IMMOBILE EX SPOGLIATOIO/MAGAZZINO _ IN AMBITO A VOCAZIONE AGRICOLA (TR3) IN LOCALITÀ COSTA DE GRASSI_ IDENTIFICATO AL NCEU AL FOGLIO 71 MAPPALE 1475 E AREA VERDE CIRCOSTANTE _ N.C.T. FG. 71 _ MAPPALI 643,645,646,647,648,649,687,688,1311 1473, 1474.

Il Comune di Castelnuovo ne' Monti, a seguito di:

1. delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 09/04/2014 "Approvazione modifiche e integrazioni al Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari anni 2013/2015";
2. delibera di consiglio comunale n. 54 del 23/07/2014 "Modifica scheda n. 7 del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari _anni 2013/2015"
3. determinazione del responsabile del Settore "Lavori pubblici patrimonio ambiente" N.80 del 20/10/2014, pone in vendita un immobile in ambito a vocazione agricola (TR3) in località COSTA DE' GRASSI_ Identificato al NCEU AL FOGLIO 71 MAPPALE 1475 e area verde circostante _ N.C.T. FG. 71 _ MAPPALI 643,645,646,647,648,649,687,688,1311 1473, 1474.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (estremi catastali, superficie, prezzo a base d'asta):

1 L'immobile oggetto di alienazione è stato costruito dal comune negli anni '90 per essere destinato a spogliatoio e magazzino del campo sportivo di Costa de' Grassi (deliberazioni di Giunta comunale n. 431 del 3.10.1989, n. 443 del 6.11.1990, n. 85 del 28.03.1991, esecutive ai sensi di legge) ed è identificato al NCEU del comune al Foglio 71 mappale 1475.

Il campo sportivo adiacente ha subito poi dei problemi di dissesto idrogeologico e pertanto l'immobile destinato a spogliatoio e magazzino non è mai stato messo in funzione.

L'area di insistenza è classificata come TR3 "ambiti agricoli periurbani" nel PSC e nel RUE.

L'edificio, è allo stato attuale inutilizzato e, non potendoci essere sviluppi per il campo da calcio che si trova in area di frana, non ha più nessun requisito di pubblica utilità. Al contrario potrebbe essere utilizzato da privati cittadini come magazzino o ricovero attrezzi. Anche l'area verde circostante, in stato di abbandono, presenta la stessa carenza di requisiti di pubblica utilità e di mancanza di sviluppi possibili per la collettività ed il Comune, mentre sarebbe di estrema utilità per chi volesse acquistare l'edificio per consentire la realizzazione di un migliore accesso e interventi di miglioramento del dissesto del versante e di pulizia e diradamento del verde incolto.

Il fabbricato è ad un piano, ed è circa di 100 mq in pianta. È sprovvisto di impianti di riscaldamento e di illuminazione.

È servito da una strada comunale che lo affianca.

Il valore dell'immobile è stato stimato come di seguito descritto: Considerato lo stato di manutenzione carente per la prolungata mancanza di utilizzo e l'impossibilità, anche futura, di variane la

Comune di Castelnuovo ne' Monti

destinazione d'uso si indica come stima di massima per l'alienazione del bene sopra descritto il valore di € 25.000,00 (venticinquemila/00).

- 2 I terreni circostanti oggetto di alienazione, di seguito specificati sono stati stimati utilizzando i Valori Agricoli Medi della Provincia di Reggio Emilia (aggiornati al 2014) per la regione agraria 2 con la seguente valutazione dei singoli mappali:

Foglio o	Particella	Classamento	Classe	consistenza	Rendita	€/mq (VAM)	TOT €
Tipo	o Numero			mq			
71	643	SEMINATIVO	3	586	R.D. Euro:1,36 L.2.637(*) R.A. Euro:0,76 L.1.465	0,71	416,06
71	645	SEMINATIVO	3	1203	R.D. Euro:2,80 L.5.414(*) R.A. Euro:1,55 L.3.008	0,71	854,13
71	646	CAST FRUTTO	1	1781	R.D. Euro:1,84 L.3.562(*) R.A. Euro:0,74 L.1.425	0,48	854,88
71	647	CAST FRUTTO	1	400	R.D. Euro:0,41 L.800(*) R.A. Euro:0,17 L.320	0,48	192
71	648	CAST FRUTTO	1	516	R.D. Euro:0,53 L.1.032(*) R.A. Euro:0,21 L.413	0,48	247,68
71	649	CAST FRUTTO	1	783	R.D. Euro:0,81 L.1.566(*) R.A. Euro:0,32 L.626	0,48	375,84
71	687	CAST FRUTTO	1	1267	R.D. Euro:1,31 L.2.534(*) R.A. Euro:0,52 L.1.014	0,48	608,16
71	688	CAST FRUTTO	1	2228	R.D. Euro:2,30 L.4.456(*) R.A. Euro:0,92 L.1.782	0,48	1069,44
71	1311	SEMINATIVO	3	152	R.D. Euro:0,35 L.684(*) R.A. Euro:0,20 L.380	0,71	107,92
71	1473	SEMINATIVO	3	753	R.D. Euro:1,75 L.3.389(*) R.A. Euro:0,97 L.1.883	0,71	534,63
71	1474	SEMINATIVO	3	595	R.D. Euro:1,38 L.2.678(*) R.A. Euro:0,77 L.1.488	0,71	422,45
				TOT MQ	10.264,00	TOT €	5.683,19
TOTALE A BASE D'ASTA _ IMMOBILE E TERRENI							30.683,19

Premesso che l'area di insidenza dell'immobile oggetto di alienazione è classificata come TR3 "ambiti agricoli periurbani" nel PSC e nel RUE

METODO DI GARA: trattativa privata con gara informale ai sensi dell'art. 5 e dell'art. 6 del vigente regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare approvato con delibera consiliare N. 42 del 22/05/2003.

Tutti gli oneri per l'acquisto, di pubblicità del bando nonché le spese notarili saranno a carico dell'aggiudicatario e degli aggiudicatari in misura direttamente proporzionale agli importi a base d'asta. **L'importo a base d'asta non comprende tali spese.**

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta, in busta chiusa e sigillata, andrà indirizzata a: COMUNE DI CASTELNOVO NE' MONTI, Piazza Gramsci n. 1 – 42035 CASTELNOVO NE' MONTI.

Sull'esterno della busta dovrà essere chiaramente specificata la seguente dicitura: "**OFFERTA PER LA VENDITA DI IMMOBILE E AREA CIRCOSTANTE IN LOCALITÀ COSTA DE' GRASSI**"

Coloro che intendono partecipare alla presente gara dovranno far pervenire a questo Ente, con consegna a mano, in busta sigillata, controfirmata sui lembi di chiusura, con l'indicazione del mittente, **entro le ore 12,00 del giorno Venerdì 21 NOVEMBRE 2014** a pena di esclusione, i documenti elencati ai successivi punti BUSTA A) e BUSTA B).

L'avvenuto ricevimento potrà essere provato dalla ditta solo ed esclusivamente dal modulo di ricevuta appositamente rilasciato dall'Ufficio Protocollo del Comune, situato in Piazza Gramsci N.1.

L'orario di apertura dell'Ufficio Protocollo per il ritiro delle offerte è il seguente: tutti i giorni dal lunedì al sabato dalle ore 8,00 alle ore 13,00 e il martedì dalle 15,00 alle 16,00.

Resta inteso che il recapito dell'offerta tramite servizio postale è ad esclusivo rischio del mittente.

La busta dovrà contenere le due seguenti distinte buste:

BUSTA A:

- 1) **DICHIARAZIONE** nella quale devono essere indicati i dati di nascita, di residenza e codice fiscale di coloro che hanno presentato l'offerta e degli eventuali coniugi, in caso di comunione dei beni con gli stessi, nonché il possesso dei requisiti per la stipula di contratti con la Pubblica Amministrazione, secondo le leggi vigenti. **Per tale dichiarazione può essere utilizzato il modulo A), disponibile sul sito Internet: <http://www.comune.castelnuovo-nemonti.re.it> o presso il settore "Lavori pubblici – patrimonio e ambiente" - tel. n. 0522 610224- 610247.** Tale modulo dovrà essere sottoscritto:- dal titolare dell'Impresa in caso di ditta individuale; - da tutti i soci, in caso di Società in nome collettivo; - da tutti gli accomandatari in caso di Società in accomandita; - da tutti gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza per ogni altro tipo di società o Ente; - da tutti coloro che hanno presentato offerta, qualora non rientrino nei casi sopra indicati. Non è necessario autenticare la/e firma/e dei sottoscrittori ma è indispensabile, a pena di esclusione, allegare copia di un documento di identità degli stessi.
- 2) **CAUZIONE** provvisoria pari al 5% dell'importo a base d'asta, pari ad € 1.535,00.
La cauzione dovrà essere prestata mediante fidejussione bancaria o assicurativa. La cauzione provvisoria non potrà essere costituita, a pena di esclusione dalla gara, allegando all'offerta denaro contante, assegni bancari o circolari.
Le fidejussioni, a pena di esclusione, dovranno prevedere espressamente quanto segue:
 - la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la loro operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante; validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

BUSTA B:

- 1) **OFFERTA ECONOMICA IN BOLLO**, redatta in lingua italiana, utilizzando esclusivamente il modulo offerta disponibile sul sito Internet <http://www.comune.castelnuovo-nemonti.re.it> - sezione bandi, indicando la percentuale di rialzo sull'importo a base d'asta, da presentarsi a pena di esclusione in cifre e in lettere. La percentuale dovrà essere espressa da numeri interi, senza decimali. Nel caso in cui la percentuale fosse espressa da parte intera e parte decimale, verrà considerata solo la parte intera. L'offerta dovrà essere firmata dal rappresentante legale dell'Impresa o Ente o da chi presenta l'offerta (se persona fisica). Non saranno ammesse offerte redatte su moduli con indicazioni difformi o aggiuntive rispetto a quelle riportate nel modulo di cui sopra.
Nel caso di differenze tra percentuale di rialzo espressa in cifre e quella espressa in lettere, varrà l'importo più vantaggioso per l'Amministrazione, ai sensi dell'art. 72, comma 2, R.D. n. 827/24.

Altre informazioni:

1. L'apertura delle buste avverrà in seduta pubblica alle **ore 09,00 del giorno lunedì 24 NOVEMBRE 2014** presso la sede Comunale in Piazza Gramsci N. 1.
2. Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso pervenga una sola offerta, se ritenuta idonea.
3. In caso di parità di offerta verrà richiesto a mezzo lettera raccomandata A/R, a chi ha formulato le offerte uguali, di migliorare la propria offerta entro un termine perentorio di 10 giorni. Ove nessuno trasmetta offerta migliorativa, si procederà in seduta pubblica al sorteggio.
4. Il rogito, con spese a totale carico dell'acquirente, dovrà essere effettuato entro 30 giorni dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione. Il pagamento dovrà avvenire all'atto della stipula della compravendita, mediante A/C non trasferibile intestato al Comune di Castelnuovo ne' Monti.
5. Se il rogito non dovesse essere stipulato entro il termine prima indicato per colpa imputabile all'aggiudicatario, il Comune escuterà la cauzione provvisoria e procederà ad aggiudicare l'immobile alla offerta immediatamente successiva in termini di convenienza.
6. Cause di esclusione dalla gara, oltre a quelle già riportate esplicitamente nel Bando: - omissione di anche uno solo dei documenti richiesti; - mancata sottoscrizione in originale dei documenti stessi; - assenza di copia del/i documento/i di identità ove richiesto/i; - presentazione

Comune di Castelnovo ne' Monti

dell'offerta economica su un modulo con indicazioni diverse o aggiuntive rispetto al modulo indicato nel bando.

7. Il Comune si riserva la facoltà di non procedere a nessuna aggiudicazione. In tal caso gli offerenti non potranno vantare alcun diritto per danni emergenti o lucro cessante.

Informazioni di carattere tecnico (compresa la descrizione analitica dei beni) e amministrativo potranno essere assunte presso il settore "Lavori pubblici Patrimonio e Ambiente" (tel. n. 0522 610224_0522/610247).

E' possibile effettuare il sopralluogo per verificare gli immobili posti in vendita, concordando lo stesso con l'ing. Chiara Cantini (tel. n. 0522 610224). Non si effettua servizio telefax.

Il presente avviso integrale è consultabile anche sul seguente sito Internet:

<http://www.comune.castelnovo-nemonti.re.it>.

Responsabile del procedimento ex L. n. 241/90: Ing. Chiara Cantini

Castelnovo ne' Monti lì 21/10/2014

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Ing. Chiara Cantini
Atto sottoscritto digitalmente

Allegati:

- 1) **MODELLO DICHIARAZIONE** (di cui al punto n. 1 della BUSTA A);
- 2) **MODULO OFFERTA** (di cui al punto 1) della BUSTA B).