Protocollo n. 7840/2025 del 13/05/2025

Comune di RUSSI

Area Lavori Pubblici e Patrimonio

BANDO DI ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI COMUNALI A MEZZO DI ASTA PUBBLICA

(Det. n.214 del 13/5/2025: quarto esperimento di gara)

Il Comune di Russi, in applicazione della Delibere del Consiglio Comunale n.26 del 24/4/2025 e della Giunta Comunale n.45 del 30/4/2025, intende alienare, a mezzo di esperimento ad asta pubblica (pubblico incanto), **in singoli lotti**, i seguenti n.3 immobili ex Demaniali:

I lotti sono i seguenti:

- **Fabbricato in disuso ubicato in San Pancrazio, Via Molinaccio, 86** - censito al Fg.36, mapp. 890, sub. 1 e 2 (ex Demaniale);
- **Appartamento al piano 1° facente parte del Condominio "Centrale" ubicato in Russi, Via Don Minzoni 28** - censito al Fg.20, mapp.1266, sub.10 – 17 (ex Demaniale);
- **Posto auto scoperto NON EDIFICABILE in San Pancrazio, Via G. Randi, 28,** censito al Fg.36, mapp. 101, sub.6 (ex Demaniale);

Con riguardo ai suddetti immobili si indica di seguito, per ciascuno di essi, la **caparra confirmatoria (deposito cauzionale) da produrre da parte dell'offerente pari al 10% (dieci per cento)** del valore di ogni singolo lotto per cui si presenta l'offerta; **i valori fissati a base d'asta sono i seguenti**:

- Lotto 1: **Fabbricato di San Pancrazio: Euro 134.520,00;** caparra Euro 13.452,00
- Lotto 2: **Appartam. di Via Don Minzoni: Euro 96.000,00;** caparra Euro 9.600,00
- Lotto 3: **Posto auto a San Pancrazio: Euro 2.500,00;** caparra Euro 250,00

Per informazioni e ulteriori dettagli ci si può recare presso l'Area Lavori Pubblici e Patrimonio del Comune di Russi, Ufficio Gestione Beni Immobili, Via Babini 1 - Russi, dove potranno essere richiesti eventuali ulteriori approfondimenti e/o richieste di sopralluogo presso gli immobili in vendita (giorni/orari d'ufficio: dal lunedì al venerdì dalle ore 10,30 alle ore 12,30 ed il martedì ed il giovedì pomeriggio dalle ore 15 alle ore 17) – Telefono n° 0544 587607 – 587623, e-mail: lavoripubblici@comune.russi.ra.it; la p.e.c. del Comune di Russi è la seguente: pg.comune.russi.ra.it@legalmail.it

CONDIZIONI GENERALI

1. Gli immobili vengono venduti a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con accessori e pertinenze, diritti e oneri di qualsiasi specie, fatti salvi eventuali diritti di prelazione;
2. Tutte le spese, nonché le imposte e tasse vigenti al momento della stipulazione dell'atto,

inerenti il trasferimento della proprietà, saranno a carico dell'acquirente; sono a cura e spese del Comune tutti gli adempimenti preliminari relativi agli eventuali aggiornamenti catastali e/o urbanistici-edilizi che dovranno essere recepiti nella Relazione Tecnica Integrata;

3. Qualora l'offerta venga prodotta da più soggetti, l'alienazione verrà effettuata per quote indivise;
4. L'aggiudicatario dovrà provvedere entro il termine di 90 gg. dall'aggiudicazione e comunque prima della stipulazione del contratto di compravendita al versamento in un'unica soluzione al Tesoriere Comunale dell'intero prezzo risultante in offerta al netto dell'importo del deposito cauzionale versato ai sensi del successivo punto 7, oltre IVA se dovuta;
5. **Potranno presentare offerta solo coloro che avranno effettuato la presa visione dello stato degli immobili del lotto di riferimento, di cui al precedente elenco, con apposito sopralluogo** concordato il competente Ufficio dell'Area LL.PP. e Patrimonio del Comune di Russi; a dimostrazione dell'avvenuto sopralluogo verrà rilasciata dal tecnico incaricato specifica attestazione;
6. Sono ammesse offerte per persona da nominare secondo le modalità di cui all'art. 81 del R.D. 827/1924 e sono fatte salve le rappresentanze legali previamente e debitamente autorizzate nonché le procure speciali. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste s'intendono solidalmente obbligate. Non è consentita direttamente o indirettamente la presentazione di più offerte da parte dello stesso soggetto riferite al medesimo lotto;
7. **L'apertura delle offerte pervenute si terrà in seduta pubblica il giorno 11/8/2025, alle ore 10, nella sede di Via Babini 1 – Russi,** presso idoneo locale/ufficio dell'Area LL.PP. e Patrimonio, ed avrà luogo con il **sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo dei beni riportato nel presente bando da esprimere con offerte segrete, in busta chiusa e sigillata**; il deposito cauzionale provvisorio, già sopra quantificato, è pari al 10% del prezzo a base d'asta e dovrà essere preventivamente versato presso il Tesoriere Comunale, Cassa di Risparmio di Ravenna SpA– sede di Ravenna, P.za Garibaldi 6 in contanti o a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato alla suindicata Tesoreria.
8. In luogo del versamento presso la Tesoreria del suddetto deposito cauzionale sono ammesse fidejussioni bancarie nonché polizze fidejussorie rilasciate da società di assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10 giugno 1982 n. 348, con scadenza non inferiore a 180 giorni.
9. Il valore del bene indicato a base d'asta è da intendersi al netto dell'IVA. In fase di acquisto, in relazione della figura giuridica dell'acquirente, al valore di aggiudicazione potrà essere applicata l'aliquota IVA, prevista ai sensi di legge

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- Gli interessati possono presentare offerte separate per uno o per più lotti, e per ciascuna di esse devono essere osservate le seguenti modalità:

  1) L'offerta dovrà:
     - essere chiusa in un'apposita busta sigillata (*Busta "B"*) senza alcun altro documento, con indicazione del lotto interessato;
     - essere redatta in lingua italiana compilando l'apposito modello allegato B al presente bando sul quale dovrà essere apposta una marca da bollo da €. 16,00;
     - indicare, per le persone fisiche, il nome e cognome, il luogo, la data di nascita, il domicilio ed il codice fiscale dell'offerente e degli offerenti. Per le persone giuridiche, dovrà essere specificata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA nonché le generalità del legale rappresentante;
     - indicare l'aumento percentuale espresso in cifra ed in lettera (nel caso di discordanza prevarrà l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale) offerto sul prezzo a base d'asta;

- essere datata e sottoscritta;

2) La busta contenente l'offerta segreta, (*Busta "B"*) (ovvero le buste contenenti le singole offerte nel caso di partecipazione per più lotti) sigillata/e firmata/e sui lembi di chiusura, dovrà/anno essere inserita/e, unitamente ad una seconda busta (*Busta "A"*) anch'essa sigillata e firmata sui lembi di chiusura contenente i documenti di seguito elencati, in un plico anch'esso controfirmato sui lembi di chiusura, recante all'esterno, oltre all'indirizzo ed al nominativo dell'offerente, l'indicazione dell'oggetto, del giorno della gara, la dicitura *"Contiene offerta/e per beni immobili di proprietà comunale"* nonché il numero del Lotto/i per cui si partecipa;

3) Elenco documenti da allegare, da inserirsi, pena la non ammissione dell'offerta, in apposita busta sigillata e firmata sui lembi di chiusura (*Busta "A"*):

   A. Ricevuta (o ricevute, nel caso di partecipazione per più beni) in originale, rilasciata dal Tesoriere Comunale, ovvero assegno circolare non trasferibile intestato al suindicato Tesoriere o fidejussione bancaria o assicurativa comprovante/i l'avvenuto versamento del/dei deposito/i cauzionale/i.

   B. (*nel caso di partecipazione di ditte o società*): certificato di iscrizione al Registro delle Imprese (o sua copia conforme) di data non anteriore a 6 mesi, da quello fissato per la gara, dal quale risulti il nominativo della persona (o persone) idonea ad impegnare legalmente la Società o Ditta; dal medesimo certificato dovrà inoltre risultare che la ditta o società non si trovi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo;

   C. (*nel caso di partecipazione di Enti Pubblici*): documento originale ovvero sua copia conforme dal quale risulti il titolo della persona offerente idoneo a impegnarla legalmente;

   D. Procura speciale in originale o copia conforme (*ove occorra*);

   E. Modello di autocertificazione, come da allegato al presente bando (modello all. A), resa ai sensi del D.P.R. 445/2000, con cui l'offerente dichiara di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a suo carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati; l'inesistenza, a suo carico, di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre, l'inesistenza di rapporti di controllo e collegamento ai sensi dell'art. 2359 c.c. con altri concorrenti alla gara, nonché la dichiarazione di conoscere ed accettare incondizionatamente le disposizioni contenute nel presente bando di gara. Dovrà inoltre essere dichiarato da parte dell'offerente di essersi recato sul posto dove si trova l'immobile oggetto dell'offerta e di aver preso conoscenza delle condizioni e di tutte le circostanze che possono influire sulla determinazione del prezzo e delle condizioni contrattuali, nonché di aver preso visione delle schede descrittive riguardanti l'immobile/i e di essere edotto che l'alienazione dell'immobile/i avrà luogo a corpo, secondo le risultanze dei dati catastali, attuali ed aggiornati, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova/no con tutti i diritti, ragioni, azioni accessorie e pertinenze, servitù attive o passive inerenti.
   Unitamente al modello va presentata, a pena d'esclusione, copia fotostatica non autenticata del documento di identità del sottoscrittore.

   F. Attestazione rilasciata all'offerente da parte degli Uffici dell'Area Lavori Pubblici e Patrimonio di avvenuto sopralluogo del Lotto per il quale viene presentata l'offerta.

Il plico contenente le buste sigillate con l'offerta/e (*Busta "B"*) e la documentazione sopra indicata (*Busta "A"*), dovrà pervenire esclusivamente a mezzo posta ovvero tramite corriere o consegna a mano al Protocollo Generale dell'Ente – P.za Farini 1 – (che in caso di consegna *"brevi*

manu" rilascerà apposita ricevuta), **entro e non oltre il giorno 8/8/2025, ore 12.00,** pena l'esclusione. Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti e non sarà tenuto conto dei plichi pervenuti dopo la suindicata scadenza anche se sostitutivi o integrativi di offerte pervenute.

L'orario di apertura al pubblico dell'Ufficio Protocollo è il seguente: dal lunedì al venerdì 8,30-11,30 e giov pomeriggio dalle 14,30 alle 17.30, sabato: chiusura al pubblico.

MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELLA GARA

L'aggiudicazione provvisoria sarà disposta a favore del concorrente che avrà presentato **l'offerta più elevata, il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello a base d'asta;** l'asta sarà valida anche in presenza di una sola offerta per ogni bene, purché sia superiore o pari al prezzo a base d'asta; in caso di offerte eguali, si procederà all'aggiudicazione, a norma dell'art. 77 del R.D. 827/24;

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue all'aggiudicazione definitiva. L'offerta è vincolante per il periodo di 90 giorni.

Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite nel bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o altrui.

L'aggiudicazione diverrà definitiva solo a seguito dell'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale delle risultanze verbalizzate dalla Commissione che ha condotto le operazioni di gara.

L'Ente si riserva di effettuare controlli a verifiche sulla veridicità delle autocertificazioni prodotte dall'offerente anche successivamente all'aggiudicazione e prima della stipulazione del contratto. Resta inteso che la non veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza della aggiudicazione e la non stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, fatte salve comunque le responsabilità penali. L'Ente in tal caso avrà diritto ad incamerare l'intero deposito cauzionale prestato, salvo comunque il diritto al maggior danno.

L'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del prezzo di vendita nel termine di cui al punto 4° delle condizioni generali del presente bando, prima dell'atto di compravendita.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non provvedesse al versamento del prezzo risultante dall'offerta nel termine di cui sopra, si procederà, con apposito provvedimento da notificare all'interessato, alla revoca dell'aggiudicazione e dell'offerta. In tal caso sarà incamerato il deposito cauzionale versato, fatto salvo il diritto di risarcimento dei costi che verranno sostenuti dall'Amministrazione per eventuali nuove gare e ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale;

In tal caso l'Amministrazione Comunale potrà, a suo insindacabile giudizio e scelta, anche assegnare l'immobile al concorrente che ha presentato l'offerta immediatamente inferiore purché conveniente per l'Amministrazione;

Il contratto di compravendita tra l'Ente e l'Aggiudicatario dovrà essere stipulato entro 90 giorni dall'avvenuta comunicazione dell'aggiudicazione, fatto salvo l'esercizio di eventuali diritti di prelazione da parte degli aventi diritto.

Tale contratto verrà rogato da un notaio scelto dall'Aggiudicatario, purché con sede nel territorio della Provincia di Ravenna, con spese attinenti e conseguenti alla stipula del contratto a totale carico del medesimo, oltre alle spese di trascrizione.

Nel caso di mancata stipulazione per fatto dell'aggiudicatario, entro il termine di 90 giorni dall'avvenuta aggiudicazione, lo stesso si intenderà decaduto dalla gara e l'Ente incamererà l'intero deposito cauzionale prestato a titolo di penale irriducibile, salvo comunque il diritto al maggior danno.

Ai concorrenti che avranno presentato offerta senza essere aggiudicatari o che non verranno ammessi alla gara, verrà rilasciata dichiarazione di svincolo dei depositi cauzionali eseguiti a tergo dalle relative quietanze.

Le eventuali fidejussioni presentate dai non aggiudicatari verranno restituite entro 30 giorni dall'aggiudicazione provvisoria dell'asta.

Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso d'asta si intendono richiamate e ritrascritte tutte le norme e le condizioni del R.D. n. 827/24 e successive modificazioni ed integrazioni in quanto vigenti e compatibili.

Per ogni controversia che dovesse insorgere con l'Aggiudicatario in relazione all'alienazione, si adirà l'Autorità Giudiziaria territorialmente competente.

Si informa, ai sensi del D.lgs. n. 196/2003 e s.m.i. che i dati raccolti nell'ambito della presente procedura sono esclusivamente finalizzati allo svolgimento della stessa; i partecipanti alla gara, indicano i dati richiesti, autorizzando implicitamente l'utilizzazione dei medesimi limitatamente agli adempimenti della procedura di gara.

Il rifiuto a fornire i dati richiesti determina l'esclusione dalla gara.

Il presente bando, unitamente ai suoi allegati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale, viene pubblicato e **reso consultabile sul sito internet del Comune fino alla scadenza per la presentazione delle offerte sopra indicata** al seguente indirizzo: www.comune.russi.ra.it / (*vedasi link "Comune di Russi / Bandi e Appalti / altre procedure / bandi in corso")* sul quale verrà resa nota ogni eventuale ulteriore notizia e comunicazione a riguardo della presente gara oltre ad essere pubblicato all'Albo Pretorio *"on line"*.

Ai sensi della legge 241/1990 e s.m.i. si rende noto che il Responsabile del Procedimento per quanto attiene all'istruttoria relativa al presente Bando è l'Arch. FABRIZIO SERMONESI, Responsabile dell'Area Lavori Pubblici e Patrimonio del Comune di Russi – Via Babini n.1 – 48026 Russi – Tel. 0544 587604 – e-mail:lavoripubblici@comune.russi.ra.it ; Pec del Comune: pg.comune.russi.ra.it@legalmail.it

IL RESPONSABILE DELL'AREA LL.PP. E PATRIMONIO

Arch. Fabrizio Sermonesi

firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n.. 82/2005 e s.m.i.

ALLEGATI AL BANDO:

- Modello di Autocertificazione (Allegato A);
- Modello per offerta (Allegato B).

Per informazioni ulteriori:

Ufficio Gestione Beni Immobili Comunali - Area Lavori Pubblici e Patrimonio del Comune di Russi, Via Babini 1 - Russi, orari d'ufficio: dal lunedì al venerdì dalle 10:30 alle 12:30 ed il martedì ed il giovedì pomeriggio dalle 15 alle 17 – Tel. 0544 587607 - 587666 - 587623, e-mail: lavoripubblici@comune.russi.ra.it ; Pec del Comune: pg.comune.russi.ra.it@legalmail.it