



COMUNE DI CADEO

Provincia di Piacenza

AVVISO

VENDITA AREE E BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

IN ESECUZIONE DELLA PROPRIA DETERMINAZIONE N. 234 del 04/06/2021

RENDE NOTO

Che, in adempimento a quanto deliberato dalla Giunta comunale di Cadeo in data 24/04/2021 n. 38, si procederà a trattativa privata plurima con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, secondo quanto previsto dall'art. 16 del Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Cadeo approvato con delibera del Consiglio comunale n. 29 del 10/07/2014, per la vendita delle seguenti aree e immobili siti nel Comune di Cadeo di proprietà comunale:

IMMOBILI

LOTTO N. 1 – Unità immobiliare ubicata in Roveleto di Cadeo – Via Le Due Corti n. 3

Caratteristiche generali

Unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata all'interno di un più ampio complesso residenziale realizzato negli anni '90 su quattro piani fuori terra oltre al piano interrato.

L'unità immobiliare è posta al piano rialzato e costituita da due camere, bagno, piccolo disimpegno, ripostiglio oltre a cantina al piano interrato (altezza 2,40 mt) che costituisce unità immobiliare a se stante.

Le finiture sono di tipo civile con pavimenti in ceramica, infissi e serramenti in legno dolce, ante esterne alle finestre in legno, impianti fissi a norma con l'impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con caldaia marca Hermann/Sime mod. Caser 321 della portata termica di 24 KV.

Utilizzo attuale

L'immobile risulta attualmente libero da affittanza.

Identificazione catastale

Nel vigente Catasto fabbricati del Comune di Cadeo l'immobile che è intestato al Comune di Cadeo, risulta essere così individuato:

Foglio n. 27

Mappale n. 338

Subalterno n. 41

Categoria A/2

Classe 4[^]

Consistenza vani/mq = 2,5
Rendita catastale € 161,39

Foglio n. 27
Mappale n. 338
Subalterno n. 85
Categoria C/2
Classe 3^
Consistenza vani/mq = 3
Rendita catastale € 6,35

Al Catasto terreni l'area coperta e scoperta costituente l'intero mappale 338 e su cui insiste l'intero complesso immobiliare è allibrata a partita speciale 1 "aree di Enti Urbani" ed individuata al foglio 27 mappale 338 di mq 2.463.

Consistenza

La superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare è pari a circa 57,00 metri quadrati come risulta dalla seguente tabella di ragguglio:

Destinazione	Consistenza mq	Coefficiente di ragguglio mq	Consistenza raggugliata
Abitazione	56	1,00	56
Cantina	3	0,25	1
			57,00

Destinazione urbanistica

Sulla base del vigente strumento urbanistico comunale approvato con delibera Consiglio Comunale n. 52 del 26/11/2014 il complesso immobiliare nella quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura di vendita, è compreso nella zona "Ambiti residenziali consolidati ed in corso di attuazione – tessuto consolidato a media densità" regolata dagli articoli 34 e 35 del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE).

Certificazioni di conformità

L'unità immobiliare è provvista di certificati di idoneità degli impianti ed in particolare, per l'impianto termico, dichiarazione di conformità a regola d'arte rilasciata in data 27/11/1998 dalla ditta GM Termosanitari s.n.c. e, per l'impianto elettrico, dichiarazione di conformità a regola d'arte rilasciata in data 19/01/1999 dalla ditta Rizzi Lorenzo.

Il prezzo base d'asta del LOTTO 1 è fissato in € 52.560,00 (cinquantaduemilacinquecentosessanta/00) al netto degli oneri fiscali.

Cauzioni: €. 5.256,00 quale deposito cauzionale infruttifero a garanzia dell'offerta, € 20,00 quale deposito per le spese d'asta, salvo conguaglio.

LOTTO N. 10 – Unità immobiliare ubicata in Roveleto di Cadeo – Viale Scuole n. 25

Caratteristiche generali

Unità immobiliare a destinazione abitativa è ubicata all'interno di un complesso residenziale realizzato negli anni '50 su 3 piani fuori terra oltre al piano seminterrato.

L'unità immobiliare è posta al piano rialzato e costituita da corridoio, cucina, soggiorno, due camere e bagno con antibagno, oltre a cantina al piano seminterrato (altezza 1,80 mt) e box esterno al piano terra che costituiscono unità immobiliari a se stanti.

Le finiture sono di tipo economico con pavimenti in ceramica, infissi e serramenti in legno, tapparelle in pvc, impianti fissi non a norma con l'impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con ventilconvettori e caldaia a gas.

Utilizzo attuale

L'immobile risulta attualmente libero da affittanza.

Identificazione catastale

Nel vigente Catasto fabbricati del Comune di Cadeo l'immobile che è intestato al Comune di Cadeo, risulta essere così individuato:

Foglio n. 28
Mappale n. 196
Subalterno n. 7
Categoria A/3
Classe 2^
Consistenza vani/mq = 5
Rendita catastale € 160,10

Foglio n. 28
Mappale n. 196
Subalterno n. 8
Categoria C/2
Classe 1^
Consistenza vani/mq = 11mq
Rendita catastale € 17,04

Foglio n. 28
Mappale n. 337
Subalterno n. 6
Categoria C/6
Classe 6^
Consistenza vani/mq = 20mq
Rendita catastale € 99,16

Al Catasto terreni l'area coperta e scoperta costituente gli interi mappali 196-337 e su cui insiste l'intero complesso immobiliare è allibrata a partita speciale 1 "aree di enti urbani e promiscui" ed individuata al foglio 27 mappali 196-337 di mq 640.

Consistenza

La superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare è pari a circa 88,00 metri quadrati come risulta dalla seguente tabella di ragguglio:

Destinazione	Consistenza mq	Coefficiente di ragguglio mq	Consistenza raggugliata
Abitazione	75	1,00	75
Cantina	11	0,25	3
Box	20	0,50	10
			88

Destinazione urbanistica

Sulla base del vigente strumento urbanistico comunale approvato con delibera Consiglio Comunale n. 52 del 26/11/2014 il complesso immobiliare nella quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente procedura di vendita, è compreso nella zona "Ambiti residenziali consolidati ed in corso di

attuazione – tessuto consolidato ad alta densità” regolata dagli articoli 34 e 35 del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE).

Certificazioni di conformità

L’unità immobiliare è provvista di certificati di idoneità degli impianti ed in particolare, per l’impianto termico, dichiarazione di conformità a regola d’arte rilasciata in data 27/11/1998 dalla ditta GM Termosanitari s.n.c. e, per l’impianto elettrico, dichiarazione di conformità a regola d’arte rilasciata in data 19/01/1999 dalla ditta Rizzi Lorenzo.

Il prezzo base d’asta del LOTTO 10 è fissato in € 60.000,00 (sessantamila/00) al netto degli oneri fiscali.

Cauzioni: €. 6.000,00 quale deposito cauzionale infruttifero a garanzia dell’offerta, € 20,00 quale deposito per le spese d’asta, salvo conguaglio.

AREE

Lotto	Ubicazione	Dati catastali		Destinazione	Superficie stimata	Prezzo a corpo	deposito cauzionale
		Fg.	mappale				
2	Via Einaudi	15	139 (parte)	Verde privato e parcheggio pertinenziale	mq 5500	€ 88.000,00	€ 8.820,00
3(*)	Via Emilia	30	579 (parte)	Parcheggio pertinenziale	mq 515	€ 24.000,00	€ 2.420,00
4	Strada S.Anna	9	Ex Rel.	Ambito ad alta vocazione agricola	mq 1150	€ 2.400,00	€ 260,00
5	Strada Roncaglia	21	Ex Rel.	Ambito ad alta vocazione agricola	mq 1680	€ 6.960,00	€ 716,00
6	Strada Roncaglia	21	Ex Rel.	Ambito ad alta vocazione agricola	mq 930	€ 3.760,00	€ 396,00
7	Strada Selvareggia	19	Ex Rel.	Ambito ad alta vocazione agricola	mq 940	€ 3.840,00	€ 404,00
8	Via Puglia	27	Parte 1357 e 1366	Tessuto consolidato residenziale	mq 530	€ 38.080,00	€ 3.828,00
9	Via Umbria-Via Lazio	27	Ex Rel.	Tessuto consolidato residenziale	mq 280	€ 19.040,00	€ 1.924,00
11	Strada Santa Dorotea	16	Ex Rel.	Ambito ad alta vocazione agricola	mq 1320	€ 6.700	€ 690,00

(*) NOTA l’area individuata come Lotto 3, – Via Emilia, attualmente occupata da manufatti prefabbricati ad uso autorimessa, verrà resa libera a cura dell’Amministrazione comunale a seguito dell’avvenuto espletamento della procedura di assegnazione;

CONDIZIONI GENERALI:

- 1) La procedura riguarda la vendita delle aree e degli immobili singolarmente o in blocco.
- 2) La trattativa viene svolta col metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al prezzo di base, ai sensi dell'art. 16 del Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Cadeo approvato con delibera del Consiglio comunale n. 29 del 10/07/2014.
- 3) Gli immobili e le aree vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con le relative accessioni, pertinenze, servitù attive e passive esistenti nonché con la destinazione d'uso indicata nel presente avviso.
- 4) La vendita si intende fatta a corpo e non a misura.
- 5) Nel caso delle aree di proprietà comunale, la vendita, qualora subordinata alla effettuazione del frazionamento, verrà effettuata a seguito della approvazione dello stesso che rimane comunque a carico dell'acquirente.
Il frazionamento verrà eseguito da tecnico incaricato dalla Amministrazione comunale sulla base delle tariffe professionali che saranno comunicate in sede di valutazione delle offerte pervenute.
- 6) Qualunque responsabilità del Comune è limitata al caso di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e godimento in tutto o in parte dell'immobile o dell'area acquistata.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE:

- Per poter partecipare alla trattativa, i concorrenti dovranno far pervenire all'ufficio protocollo del Comune di Cadeo, Via Emilia 149 – 29010 Roveleto di Cadeo (PC), tramite il servizio postale con raccomandata a.r. ovvero tramite consegna a mano, un plico chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura contenente la seguente documentazione:
 - A. Richiesta di partecipazione alla trattativa privata plurima secondo il **modello A** allegato in bollo (marca da bollo di € 16,00);
 - B. Una busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura "OFFERTA" e l'indicazione dell'offerente. Tale busta dovrà contenere all'interno la/e offerta/e espressa/e in cifre e lettere, relativamente indirizzata al Comune di Cadeo, come da **modello B** allegato;
 - C. Un'autodichiarazione corredata dal documento d'identità con la quale il titolare dell'offerta, persona fisica, attesti di accettare tutte le prescrizioni e condizioni regolanti la vendita contenute nell'avviso e negli atti concernenti la/e alienazioni. Con tale autodichiarazione il titolare dell'offerta deve attestare, altresì, di non essere stato interdetto, inabilitato o fallito e che a suo carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati, nonché l'inesistenza a suo carico di condanne penali con sentenza passata in giudicato e/o di procedimenti penali in corso, come da modello C allegato;
 - C1) Nell'ipotesi in cui il concorrente sia una **ditta individuale** la persona che ne ha la rappresentanza dovrà produrre un'autodichiarazione, corredata da documento d'identità, con la quale la stessa attesti di accettare tutte le prescrizioni e condizioni regolanti la vendita contenute nel bando e negli atti concernenti l'alienazione. Con tale autodichiarazione il titolare dell'offerta deve attestare, altresì, che nei confronti della ditta non pende alcuna procedura fallimentare o di liquidazione e che la ditta non ha presentato domanda di concordato; la persona che ne ha la rappresentanza dovrà dichiarare di non aver riportato condanne penali e che non esistono a suo carico procedimenti penali in corso, come da **modello C1** allegato;

C2) Nell'ipotesi in cui il concorrente sia una **società commerciale** (s.n.c., s.a.s., s.p.a., s.r.l., cooperative e consorzi), il legale rappresentante della stessa dovrà produrre un'autodichiarazione, corredata da documento d'identità, con la quale dovrà dichiarare di accettare tutte le prescrizioni e condizioni regolanti la vendita contenute nel bando e negli atti concernenti l'alienazione. Con tale autodichiarazione il suddetto rappresentante legale deve attestare, altresì, gli estremi di iscrizione alla C.C.I.A.A. della società e che nei confronti della stessa non pende alcuna procedura fallimentare o di liquidazione né che è stata presentata domanda di concordato. Dovrà inoltre dichiarare che i soci (se trattasi di s.n.c. o s.a.s.) oppure gli amministratori muniti di potere di rappresentanza (se trattasi di altra società o consorzio) non hanno riportato condanne penali passate in giudicato e che non hanno procedimenti penali in corso, come da **modello C2** allegato;

- D. Ricevuta della tesoreria comunale (Banca di Piacenza – Filiale di Roveleto di Cadeo – Via Emilia n.67) oppure ricevuta del bonifico bancario alla tesoreria stessa (IBAN IT 26 R 05156 65210 CC0280017970) comprovante il versamento del deposito cauzionale pari al 10% del prezzo a base di trattativa comprensivo del deposito per le spese d'asta pari a € 20,00.

Tale plico dovrà recare sul frontespizio oltre al nome e alla ragione sociale del concorrente, la dicitura **”offerta per trattativa privata plurima finalizzata all’acquisto di immobili ed aree di proprietà comunale siti in Roveleto di Cadeo”** e dovrà pervenire inderogabilmente al Comune di Cadeo **entro le ore 12:00 del giorno 08/07/2021.**

Ai fini del rispetto della scadenza si considera **la data effettiva di ricezione** e non quella di spedizione dell'offerta, come desunta dal timbro postale.

Tutte le offerte vengono spedite sotto la completa responsabilità e a rischio dei concorrenti. Eventuali ritardi o disfunzioni del servizio postale, non potranno essere invocati per la regolarizzazione degli stessi.

Ogni altro mezzo di recapito diverso dalla Raccomandata A.R. o dalla consegna a mano non sarà ritenuto valido e pertanto i concorrenti che avranno derogato alla suddetta disposizione non saranno ammessi all'asta.

Si precisa che le offerte che pervenissero oltre il limite suddetto, anche se per cause di forza maggiore, non saranno ritenute valide ed i relativi concorrenti non saranno ammessi alla procedura.

Saranno ammesse alla procedura offerte per procura e anche per persona da nominare.

La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da notaio e sarà unita al verbale della procedura.

Qualora le offerte siano presentate a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

L'offerente per persona da nominare, avvenuta l'aggiudicazione, dovrà dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta e questa dovrà accettare la dichiarazione all'atto dell'aggiudicazione firmandone il verbale o entro i quindici giorni successivi, mediante atto pubblico o con firma autenticata da notaio.

In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero e unico aggiudicatario.

In ogni caso l'offerente per persona da nominare sarà sempre garante solidale della medesima, anche una volta accettata la dichiarazione; ugualmente i depositi eseguiti dall'aggiudicatario rimangono vincolati anche dopo l'accettazione della dichiarazione.

AGGIUDICAZIONE - STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

La data di convocazione della Commissione per l'esame delle offerte pervenute verrà comunicata a mezzo comunicato sul sito web dell'Ente.

Ad avvenuto insediamento della Commissione, in presenza degli eventuali concorrenti, si procederà all'apertura del plico contenente la documentazione richiesta.

Constatata la regolarità e la completezza della stessa, si provvederà alla apertura della busta contenute l'"OFFERTA" per quei concorrenti che saranno risultati in regola con le norme di partecipazione e si procederà a dare lettura del contenuto.

L'aggiudicazione sarà definitiva a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta migliore o almeno di importo pari a quello fissato nell'avviso.

Non saranno ammesse offerte in ribasso sul prezzo base di trattativa.

Anche in presenza di una sola offerta valida si procederà all'aggiudicazione definitiva.

In presenza di due o più offerte uguali, se i concorrenti sono presenti, si procederà nella medesima adunanza ad una trattativa fra essi soli, a partiti segreti, secondo le modalità ritenute più opportune dalla Commissione.

Colui che avrà presentato miglior offerta sarà dichiarato aggiudicatario.

Qualora coloro che hanno presentato offerte uguali non siano presenti (*anche in parte*) o, se presenti (*tutti*), non vogliano migliorare l'offerta, l'aggiudicazione avverrà a seguito di estrazione a sorte tra le offerte stesse.

A procedura ultimata verrà redatta apposita graduatoria e conseguentemente verrà data disposizione per la restituzione, ai non aggiudicatari, dei depositi cauzionali, nonché dei depositi per le spese d'asta.

L'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di aggiudicazione, detratto quanto già versato a titolo di garanzia entro 30gg. da quello in cui gli è stata notificata l'intervenuta approvazione del verbale di aggiudicazione.

In caso di aree ancora da frazionare il cui onere è a carico dell'acquirente, l'aggiudicatario confermerà di volersi avvalere del tecnico individuato dalla Amministrazione comunale per l'effettuazione delle operazioni catastali, il cui nominativo verrà fornito dalla Commissione nel corso dei lavori.

L'acquirente si intende obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione definitiva anche nel caso di aree per le quali dovrà procedersi a regolare frazionamento.

L'eventuale discostamento tra i valori di superficie stimata e la superficie risultante da frazionamento sia in aumento che in diminuzione, non costituiranno modifica dell'importo determinato complessivamente a corpo.

Gli obblighi dell'Amministrazione sono subordinati al perfezionamento del contratto.

La stipulazione dell'atto di compravendita avverrà nei 30 giorni successivi dall'avvenuta approvazione del frazionamento e al pagamento del saldo del prezzo previa comunicazione da parte dell'acquirente del nominativo del Notaio, salvo casi di forza maggiore non dipendenti dalla volontà dell'Amministrazione.

L'acquirente non potrà entrare nel possesso materiale dei beni acquistati prima dell'avvenuta stipulazione del contratto di compravendita.

L'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi dell'amministrazione rispetto all'immobile.

Il Comune incasserà a titolo di penale il deposito cauzionale nel caso in cui l'aggiudicatario non ottemperi, entro il termine fissato, al versamento del saldo del prezzo dovuto.

In caso di mancata stipulazione nel termine prescritto, l'aggiudicatario sarà tenuto al risarcimento del danno verso l'Amministrazione la quale avrà la facoltà di procedere a nuova procedura a totale spese dell'aggiudicatario stesso che perderà il deposito cauzionale.

Per quanto non previsto nelle norme sopra indicate avranno valore a tutti gli effetti le disposizioni contenute nel Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Cadeo approvato con delibera del Consiglio comunale n. 29 del 10/07/2014 e nel Regolamento per

l'esecuzione della legge sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità dello Stato approvato con R.D. 23.05.1924 n. 827 e sue modificazioni.

Tutte le spese di procedura, contrattuali e conseguenti, nessuna esclusa, sono a carico dell'aggiudicatario, comprese le spese di stampa e di pubblicità per la gara.

Per quanto non esplicitamente previsto si fa espresso rinvio alla normativa nazionale e regionale vigente in materia, allo Statuto Comunale, al Regolamento dei contratti, al Regolamento di contabilità e agli atti adottati per le vendite oggetto del presente bando.

Ai sensi dell'art. 1471 del Codice Civile e del Decreto Legislativo n. 267/2000 art. 77, comma 2° e s.m.i., è vietata la partecipazione alla procedura pubblica, sia direttamente che per interposta persona, da parte dei pubblici Amministratori comunali.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cadeo, nei giorni lunedì-mercoledì-venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:30 sono consultabili le planimetrie degli immobili e delle aree.

Per il ritiro dei modelli di autocertificazione da presentarsi per l'ammissione all'asta e del fac-simile d'offerta, copia degli stessi potrà essere visionata direttamente dal sito internet del Comune di Cadeo www.comune.cadeo.pc.it oppure gli interessati potranno rivolgersi all'Ufficio Tecnico negli orari d'apertura al pubblico (tel. 0523/503314).

Il presente avviso è pubblicato all'albo pretorio del Comune di Cadeo, dei Comuni limitrofi e della Provincia, sul sito internet del Comune di Cadeo e sulla stampa locale nonché verrà pubblicizzato mediante affissione di apposito cartello presso ogni area interessata.

TRATTAMENTO DEI DATI

In ordine al procedimento instaurato dal presente avviso, si precisa che i dati raccolti verranno trattati nel rispetto della normativa vigente in materia di tutela della riservatezza (D.gls.. 196/2003)

Cadeo, 08/06/2021

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

(dott. arch. Stefano Tamengo)

Allegati:

- Allegato A "Modello manifestazione interesse e istanza partecipazione";
- Allegato B "Modello Offerta"
- Allegato C "Modello Autodichiarazione per persone fisiche"
- Allegato C1 "Modello Autodichiarazione per ditta individuale"
- Allegato C2 "Modello Autodichiarazione per società"