



Città di Vignola

Direzione Affari Generali
Servizio Gare e Contratti
Tel. 059 – 777530
e-mail:
garecontratti@comune.vignola.mo.it

Comune appartenente all'Unione Terre di Castelli

AVVISO DI TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA E PUBBLICIZZATA PER L'ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE ADIBITO A MAGAZZINO COMUNALE E DEPOSITO, SITO A VIGNOLA IN VIA PER SASSUOLO N. 3526 (EX GALASSINI), CON PERMUTA, CON O SENZA CONGUAGLIO, AI SENSI DELL'ART. 9, COMMA 1 – LETT. H) E COMMA 2 – LETT. B2), DEL VIGENTE REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO COMUNALE.

In esecuzione della delibera di Giunta Municipale n. 116 del 04.11.2019 e nel rispetto del vigente regolamento comunale per le alienazioni del patrimonio, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 21.02.2006, in conformità ai principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica,

IL COMUNE DI VIGNOLA

a seguito della presentazione di una proposta di acquisto con permuta dell'immobile in oggetto, corredata da un piano volto a favorire lo sviluppo economico e l'occupazione, intende acquisire eventuali ulteriori proposte da parte di soggetti intenzionati ad acquistare l'immobile in oggetto alle condizioni di seguito riportate.

1. DISPOSIZIONI GENERALI

Il presente avviso costituisce solo un invito a presentare eventuali ulteriori proposte di acquisto con permuta dell'immobile adibito a magazzino comunale e deposito, sito a Vignola in via per Sassuolo n. 3526, corredate da un piano per favorire lo sviluppo e l'occupazione, da verificare e raffrontare con la proposta ricevuta, assunta al protocollo generale dell'Ente al n. 31797 del 22.07.2019 ed integrata con prot. n. 37637 del 09.09.2019 e prot. 45407 del 24.10.2019.

La pubblicazione del presente avviso e la ricezione delle proposte di acquisto non comportano per il Comune di Vignola alcun obbligo o impegno nei confronti dei soggetti interessati, né danno diritto a ricevere prestazioni da parte degli stessi, a qualsiasi titolo, compreso il pagamento di commissioni di mediazione ed eventuali oneri di consulenza.

La presentazione di proposte di acquisto non determina l'insorgenza di alcun titolo, diritto o interesse giuridicamente rilevante a pretendere la prosecuzione della procedura e non sono previste graduatorie di merito o attribuzione di punteggi.

Il presente avviso è, pertanto, preliminare al concorso competitivo che sarà espletato **esclusivamente tra i proponenti** l'acquisto con permuta dell'immobile in oggetto, nelle modalità previste dal presente avviso.

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI ALIENAZIONE

L'immobile oggetto della presente alienazione è un capannone di circa 4.170 mq destinato a magazzino comunale e deposito/archivio situato in via per Sassuolo n. 3526, con relativa area destinata a parcheggio e area cortiliva annessa, identificato catastalmente come segue:

Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Superficie	Red. Agrario	Rendita
1	582	1					
1	582	2	D/7				27.680
1	582	3	D/7				11.360

Foglio	Mappale	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	Red. Agrario	Rendita
1	488		002- Semin. Irrig.	00	8596	86,57	70,14
1	489		002- Semin. Irrig.	00	181	1,82	1,48

L'immobile sarà ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **a corpo**, con i relativi pesi ed oneri, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, tanto apparenti che non apparenti, e con tutti i diritti, azioni e ragioni, obblighi ed oneri. Lo stato dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna della stessa, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve.

Il valore dell'immobile è stato determinato al solo scopo della formazione del prezzo a base d'asta, sollevando l'Amministrazione alienante dal fornire garanzia su ogni possibilità di utilizzo e sul futuro valore dell'immobile ceduto.

3. PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo a base d'asta è fissato "a corpo" in **€ 2.085.000,00 (euro duemilioniottantacinquemila/00)**.

Si precisa che il prezzo di vendita posto a base d'asta è conforme a quello di stima riportato nella perizia redatta dallo Studio Tecnico del geom. Luigi Natillo, allegata al presente avviso quale parte integrante dello stesso (Allegato "A").

Si precisa che la suddetta stima comprende l'immobile (foglio 1 mappale 582 sub 2 e 3), l'area destinata a parcheggio (foglio 1 mappale 582 sub 1) e l'area cortiliva (foglio 1 mappali 488 e 489).

La cessione dell'immobile in oggetto si intende fuori dal campo di applicazione dell'IVA.

4. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE DA ACQUISIRE IN PERMUTA

L'immobile, o porzione d'immobile oggetto della Proposta (di seguito "l'Immobile") deve rispondere alle seguenti caratteristiche:

- 1) Tipologia: complesso immobiliare autonomo o porzione compatta e continua di complesso immobiliare, dotato di autonomia funzionale, e avente destinazione d'uso compatibile con l'utilizzo a magazzino comunale.
- 2) Dichiarazione dell'anno di costruzione o di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia.
- 3) Ubicazione: nel territorio del Comune di Vignola, all'interno del perimetro urbano consolidato, dotato di una buona accessibilità veicolare, ed a non più di 3 Km di distanza, calcolata sul percorso veicolare, dalla Sede Municipale.
- 4) L'Immobile deve avere le seguenti dimensioni e destinazioni d'uso:
 - Superficie lorda comprendente tutti i locali ad uso magazzino ed i vani accessori deve essere compresa tra 1.100 mq e 2.000 mq.
 - Superficie minima pari a circa 1.500 mq di area cortiliva.
 - Superficie minima pari a circa 500 mq di spazi per deposito/stoccaggio all'aperto.

(La tolleranza per le misure sopra riportate è pari ad un massimo del $\pm 5\%$)

- 5) L'Immobile deve possedere le seguenti dotazioni minime:
 - Impianto autonomo di climatizzazione o di riscaldamento/raffrescamento.
 - Impianti elettrici a norma.
 - Servizi igienici.
- 6) L'Immobile deve possedere completa conformità alla disciplina vigente in materia edilizia ed urbanistica, igienico-sanitaria, di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, di prevenzione incendi, di abbattimento delle barriere architettoniche, rispetto alle destinazioni previste.
- 7) Il valore stimato dell'Immobile non deve essere superiore a quello dell'immobile oggetto di alienazione.
- 8) L'Immobile deve rispondere alle caratteristiche indicate ai punti precedenti alla data di presentazione della Proposta o per quanto eventualmente non già rispondente, costituire oggetto di impegno a renderlo conforme a tali caratteristiche entro 180 giorni naturali e consecutivi (comprensivi dei tempi di progettazione e di quelli necessari per l'esecuzione dei lavori di adeguamento).

5. SOGGETTI AMMESSI A PRESENTARE PROPOSTE

Sono ammesse a presentare proposte tutte le persone, fisiche o giuridiche, in possesso della capacità di vincolarsi contrattualmente, alle quali non sia stata applicata la pena accessoria dell'incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione o la sanzione del divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

Ai sensi dell'art. 1471 del Codice Civile è vietata la partecipazione all'asta pubblica, sia indirettamente sia per interposta persona, da parte dei pubblici amministratori comunali.

6. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

I soggetti interessati dovranno formulare la propria proposta e farla pervenire al Comune di Vignola – Via G. B. Bellucci n. 1 Vignola (MO), a pena di esclusione, **entro e non oltre il termine perentorio del giorno 06/12/2019 ore 13:00**, tramite:

- servizio postale ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata;
- consegna a mano all'Ufficio Protocollo del Comune di Vignola;
- posta elettronica certificata (PEC) al seguente indirizzo: comune.vignola@cert.unione.terredicastelli.mo.it

Il recapito della busta rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo, non escluso il caso fortuito, la forza maggiore ed il fatto di terzi, non giunga a destinazione in tempo utile. Non verrà giustificata l'inosservanza del termine, anche se la stessa fosse determinata da disguidi postali.

Ai fini del rispetto del suddetto termine perentorio faranno fede esclusivamente la data e l'ora d'arrivo apposte sul plico a cura dell'Ufficio Protocollo del Comune di Vignola. Si precisa che l'ufficio medesimo osserva il seguente orario: lunedì, martedì, mercoledì, venerdì dalle ore 8.30 alle ore 13.00 – giovedì dalle ore 8:30 alle ore 13:00 e dalle ore 15:00 alle ore 18:00 – sabato e festivi chiuso.

La proposta dovrà contenere:

- 1) la dichiarazione di piena accettazione di tutto quanto previsto nel presente avviso.
- 2) recapiti presso i quali il soggetto interessato dichiara di voler ricevere le comunicazioni afferenti al presente avviso.
- 3) fotocopia del documento di identità del sottoscrittore.
- 4) La dichiarazione del Proponente ai sensi degli articoli 46 e 47 del DPR 445/2000, corredata dalla fotocopia del documento di identità del(dei) sottoscrittore(i), attestante:
 - i dati identificativi di tutte le persone che compongono il Proponente e, in caso di persone giuridiche, dei relativi rappresentanti legali in persona dei quali è resa la dichiarazione con indicazione della fonte dei poteri rappresentativi.

- di essere in possesso dei requisiti di carattere generale per poter stipulare contratti con la Pubblica Amministrazione, e in particolare l'assenza delle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016.
 - i dati identificativi dell'Immobile proposto in permuta.
 - il titolo di proprietà (e di eventuale altro diritto reale oggetto della Proposta), con specificazione della provenienza.
 - la situazione dell'Immobile suddetto con riguardo a vincoli, oneri, pesi, gravami, diritti di terzi di qualsiasi natura, anche in corso di costituzione, corredata da dichiarazione di impegno del Proponente a rimuovere quelli unilateralmente estinguibili prima della stipula del contratto definitivo.
- 5) Relazione del Proponente, descrittiva dell'Immobile sotto ogni profilo ritenuto utile, con particolare riguardo ai criteri di valutazione di cui al successivo articolo 7.
 - 6) Una o più asseverazioni di tecnici abilitati, munite di ogni occorrente scheda e planimetria, che attestino la rispondenza dell'Immobile alle caratteristiche indicate al precedente articolo 4.
 - 7) Piano per lo sviluppo economico e l'occupazione relativo all'immobile oggetto di alienazione.
 - 8) Per quanto eventualmente non già rispondente, dichiarazione di impegno ai sensi degli articoli 46 e 47 del DPR 445/2000 da parte del Proponente, a rendere l'Immobile proposto pienamente conforme alle caratteristiche richieste dal presente Avviso entro 180 giorni dalla data della delibera consiliare di approvazione della permuta con allegata relazione di tecnico abilitato, munita di ogni occorrente scheda e/o planimetria, che specifichi gli adempimenti a ciò occorrenti ed il relativo crono-programma.
 - 9) Dichiarazione di impegno del Proponente ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000 a cedere l'Immobile proposto in permuta e ad acquisire l'immobile oggetto di alienazione, per il valore indicato all'articolo 3, versando l'eventuale conguaglio in denaro, comprensivo di IVA se dovuta, nonché dei tempi e modalità di pagamento.
 - 10) Attestato di avvenuta effettuazione dei sopralluoghi da parte della persona investita dal Proponente presso l'immobile oggetto di alienazione.
 - 11) Dichiarazione di impegno del Proponente ai sensi degli articoli 46 e 47 del DPR 445/2000 a mantenere fermi ed irrevocabili – fatte salve le eventuali modifiche e/o integrazioni richieste dall'Amministrazione e conseguenti alla fase di negoziazione di cui al successivo articolo – tutti gli impegni contenuti nella Proposta per 180 giorni dalla data di scadenza del termine di presentazione delle Proposte.

La proposta costituisce impegno vincolante all'acquisto.

7. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE PERVENUTE

Le Proposte regolarmente pervenute saranno comparativamente valutate tenendo conto in particolare di:

- 1) Con riferimento all'immobile oggetto di alienazione:
 - Progetto per lo sviluppo economico e l'occupazione relativo all'immobile comunale da acquisire in permuta.
- 2) Con riferimento all'Immobile oggetto di permuta:
 - Distanza dalla Sede Municipale sita in via G. B. Bellucci n. 1 a Vignola.
 - Accessibilità.
 - Stato di conservazione.
 - Tipologia delle aree esterne.
 - Vicinanza a locali pubblici per il ristoro.
 - Valutazione dei costi di gestione e manutenzione ordinaria.
 - Eventuali superfici aggiuntive rispetto alle superfici descritte al precedente articolo 4. punto 4) da destinare ad ulteriori servizi pubblici.
 - Convenienza economica della Proposta.

8. VALUTAZIONE COMPARATIVA E SELEZIONE DELLE PROPOSTE REGOLARMENTE PERVENUTE

Le Proposte regolarmente pervenute sono valutate comparativamente da una Commissione nominata dal Responsabile del Procedimento dopo la data di scadenza del termine di presentazione delle Proposte.

- 1) La Commissione provvede previamente a riscontrare in seduta pubblica il corretto inoltro dei plichi, ad aprire i plichi regolarmente pervenuti e a dare atto della documentazione in essi inserita. Indi la Commissione procede, in una o più sedute riservate, all'esame delle Proposte regolarmente pervenute.
- 2) La Commissione può:
 - chiedere al Proponente ogni occorrente chiarimento sulla Proposta, anche convocandolo ad apposita audizione in seduta riservata;
 - concordare con il Proponente uno o più sopralluoghi e/o ispezioni presso l'Immobile proposto in permuta, anche a mezzo di propri incaricati, con facoltà di acquisire ogni notizia utile;
 - richiedere al Proponente il differimento dei termini di cui al precedente articolo 6 punto 11).
- 3) La Commissione, in esito alla valutazione comparativa effettuata in base ai criteri indicati all'articolo 7, formula una graduatoria e seleziona le Proposte motivatamente giudicate vantaggiose e le ammette alla successiva fase di concorso competitivo. La Commissione può selezionare anche una sola Proposta, qualora le altre non risultino idonee all'utilizzazioni richieste o economicamente non vantaggiose per l'Amministrazione Comunale. L'esito della selezione è comunicato a tutti i Proponenti in seduta pubblica.

9. CONCORSO COMPETITIVO DELLE PROPOSTE SELEZIONATE

- 1) La Commissione convoca in seduta riservata ciascun Proponente ai sensi del precedente articolo 8, secondo l'ordine estratto a sorte in seduta pubblica, per:
 - Negoziare con il Proponente il contenuto della Proposta.
 - Definire con il Proponente i contenuti principali dello schema di contratto.
 - Ottenere dal Proponente ogni occorrente correlata dichiarazione di impegno.
- 2) Il Proponente può farsi rappresentare da un procuratore speciale, munito dei necessari poteri, informandone il Responsabile del procedimento. Il Proponente o il suo procuratore speciale possono essere assistiti da consulenti di fiducia.
- 3) Di ciascuna negoziazione e del relativo esito è redatto simultaneo processo verbale, sottoscritto da tutti gli intervenuti.
- 4) La Commissione, in esito alla fase di negoziazione:
 - Individua motivatamente in via definitiva la Proposta giudicata più vantaggiosa.
 - Comunica tale esito ai Proponenti ammessi alla fase di negoziazione.
 - Nel caso di proposte migliorative, rispetto a quanto previsto dal presente Avviso, la commissione potrà valutare di prorogare tempi e termini per rendere l'Immobile pienamente conforme alle caratteristiche richieste.

10. STIPULA DEL CONTRATTO – SITUAZIONI PARTICOLARI - PAGAMENTI

La stipulazione dell'atto di compravendita, salvo diverso termine nel caso di differimento espressamente concordato con l'acquirente, deve avvenire entro novanta (90) giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione, da adottarsi con determina del Responsabile del Servizio competente in materia di patrimonio a seguito dell'approvazione degli atti di gara. Il contratto è stipulato nella forma dell'atto pubblico (rogito).

Per la stipula dell'atto di compravendita, l'aggiudicatario potrà avvalersi di un proprio notaio di fiducia.

Il termine di novanta giorni per la stipula dell'atto di compravendita può essere prorogato una sola volta e per non più di ulteriori sessanta giorni qualora l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause indipendenti dalla volontà dell'acquirente medesimo. In tale evenienza, la proposta è subordinata ad una dichiarazione dell'acquirente medesimo che confermi la validità dell'offerta per il periodo di proroga concesso dal Comune.

Le spese inerenti o comunque derivanti dal contratto, ivi comprese quelle per imposte e tasse, sono a carico dell'acquirente. Sono a cura e spese dell'acquirente anche quelle relative ad eventuale frazionamento e accatastamento dell'immobile oggetto di vendita.

Si darà luogo alla decadenza dell'aggiudicatario nel caso in cui l'aggiudicatario non adempia all'obbligo di presentarsi alla stipulazione dell'atto di vendita entro il termine sopraindicato, ovvero non provveda al pagamento del corrispettivo dovuto per l'acquisto dell'immobile, ovvero receda dall'acquisto.

In tal caso, l'immobile verrà ceduto al concorrente che ha presentato la seconda offerta più vantaggiosa ed eventualmente a favore del terzo, qualora il secondo rinunci all'acquisto.

11. ALTRE INFORMAZIONI

- 1) Il sopralluogo dell'immobile potrà essere effettuato, dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 13.00, previo appuntamento con l'ing. Francesca Aleotti - e-mail: francesca.aleotti@comune.vignola.mo.it.
- 2) Per il Comune l'atto di accettazione definitiva diviene vincolante solo dopo la deliberazione di approvazione da parte del Consiglio Comunale.
- 3) Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione del bene posto in vendita, dovendosi intendere come espressamente dichiarato dal concorrente di ben conoscere il complesso immobiliare nel suo valore e in tutte le sue parti.
- 4) Qualunque responsabilità del Comune è limitata al caso di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e del godimento in tutto o in parte dell'immobile acquistato.
- 5) Gli offerenti non aggiudicatari non potranno reclamare indennità di sorta.
- 6) Ai sensi dell'art. 1471 del Codice Civile è vietata la partecipazione all'asta pubblica, sia indirettamente sia per interposta persona, da parte dei pubblici amministratori comunali.
- 7) l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di non procedere alla aggiudicazione senza che i partecipanti possano vantare diritti a indennità di qualsiasi genere.
- 8) il Comune di Vignola si riserva la facoltà di procedere all'alienazione con permuta anche nel caso in cui pervenga una sola Proposta;
- 9) l'Amministrazione Comunale si riserva di procedere a trattativa diretta senza previa pubblicazione di ulteriore avviso nel caso di infruttuoso esperimento del presente procedimento.
- 10) La partecipazione alla gara equivale ad accettazione, senza condizioni o riserva alcuna, di tutte le norme e disposizioni contenute nel presente bando di alienazione e nel vigente Regolamento per l'alienazione del patrimonio comunale.
- 11) Per quanto non espressamente contemplato nel presente bando valgono tutte le altre norme e condizioni contenute nel vigente Regolamento per l'alienazione del patrimonio comunale, nonché il R.D. 17.6.1909 n. 454 ed il R.D. 23.5.1924 n. 827.

12. CHIARIMENTI ED INFORMAZIONI

È possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti:

- 1) al Servizio Patrimonio e Progettazione se di ordine estimativo e patrimoniale: ing. Francesca Aleotti - tel. 059/777547 – francesca.aleotti@comune.vignola.mo.it
- 2) al Servizio Gare e Contratti se di ordine amministrativo: Carla Zecca - tel. 059/777530 – garecontratti@comune.vignola.mo.it

13. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento è individuato nell'ing. Francesca Aleotti – Responsabile del Servizio Patrimonio, Manutenzione e Progettazione del Comune di Vignola.

14. PUBBLICITA'

Il presente AVVISO e relativi allegati sono pubblicati all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune di Vignola al seguente indirizzo: http://www.comune.vignola.mo.it/comune/bandi_di_gara/bandi_di_alienazione/index.htm

15. TUTELA DELLA PRIVACY

Ai sensi del Regolamento UE/2016/679 (GDPR) si informa che il trattamento dei dati personali conferiti nell'ambito della presente procedura di alienazione, o comunque raccolti dal Comune di Vignola a tale scopo, è finalizzato unicamente all'espletamento della predetta procedura, nonché delle attività ad essa correlate e conseguenti.

In relazione alle descritte finalità, il trattamento dei dati personali avviene mediante strumenti manuali, informatici e telematici, con logiche strettamente correlate alle finalità predette e, comunque, in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi.

Vignola, 06.11.2019

IL FUNZIONARIO DELEGATO
SERVIZIO GARE E CONTRATTI
Carla Zecca

Atto firmato elettronicamente secondo le norme vigenti: L. 15 marzo 1997 n. 59; DPR 10 novembre 1997 n. 513; D.P.C.M. 8 febbraio 1999, D.P.R. 8 dicembre 2000 n. 445, D.L. 23 gennaio 2002 n. 10 – Certificato rilasciato da InfoCert S.p.a (<http://www.firma.infocert.it>).