



Città di Vignola

Servizio Gare e Contratti

Tel. 059 – 777530

e-mail:

garecontratti@comune.vignola.mo.it

---

*Comune appartenente all'Unione Terre di Castelli*

## **AVVISO PUBBLICO PER L'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI D'INTERESSE ALL'ALIENAZIONE AL COMUNE DI VIGNOLA DI UN TERRENO UBICATO ALL'INTERNO O IN PROSSIMITA' DEL TERRITORIO URBANIZZATO DEL PREDETTO COMUNE PER LA REALIZZAZIONE DEL POLO SOCIO-SANITARIO.**

### **PREMESSE**

Il Comune di Vignola, con atto di Giunta Comunale n. 159 del 14/12/2021 ha approvato il "PROTOCOLLO DI INTESA TRA IL COMUNE DI VIGNOLA, I COMUNI DEL DISTRETTO SANITARIO DI VIGNOLA (CASTELNUOVO, CASTELVETRO, GUIGLIA, MARANO SUL PANARO, MONTESE, SAVIGNANO SUL PANARO, SPILAMBERTO, VIGNOLA, ZOCCA), L'UNIONE TERRE DI CASTELLI E L'AZIENDA USL DI MODENA PER LA REALIZZAZIONE DELL'OSPEDALE DI COMUNITA' (OS.CO.), DELLA CASA DELLA COMUNITA' (CDC) E DELLA CENTRALE OPERATIVA TERRITORIALE (C.O.T.) ALL'INTERNO DELLA CASA DELLA COMUNITA' (CDC)", assumendo l'obbligo di mettere a disposizione dell'AUSL di Modena il terreno su cui realizzare gli interventi in parola.

I Comuni del Distretto Sanitario di Vignola e l'Unione Terre di Castelli, in coerenza con l'obiettivo di creare un polo socio-sanitario, hanno ritenuto opportuno inserire una ulteriore analisi tecnica ed economica per la realizzazione di un manufatto edilizio che avrà le seguenti funzioni: una Casa Residenza per Anziani, un Centro Diurno per Anziani, un Centro d'incontro per persone affette da demenza e uffici.

A tal fine, il Comune ha intrapreso, previa individuazione di un terreno idoneo per caratteristiche dimensionali e morfologiche, il procedimento di acquisizione dello stesso, censito al foglio 13 - mappali 402 per intero, 576 in parte, 533 in parte e 819 in parte, sperando, prima di dare avvio alla procedura di esproprio, un tentativo di accordo bonario tra le parti;

Dato atto che con nota dell'11/01/2022 l'AUSL ha comunicato che il termine per la costituzione del diritto di superficie è stabilito preferibilmente entro il 28 febbraio 2022.

Preso atto che tale termine non è compatibile con il procedimento di esproprio, inizialmente previsto per l'acquisizione del terreno, sia che questo avvenga con atto ablativo sia che avvenga con conclusione di accordo bonario tra le parti, e che, pertanto, in alternativa, è necessario avviare una procedura di compravendita nel rispetto del vigente "Regolamento per l'alienazione, per la concessione, per la locazione e per la definizione di altre modalità di utilizzo da parte di terzi dei beni immobili del Comune di Vignola", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 27.11.2019, ed in conformità ai principi enunciati all'art. 4 del Codice dei contratti pubblici (D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm. e ii.).

Dato, altresì, atto che è stata acquisita proposta irrevocabile di vendita, trattenuta agli atti comunali e assunta al protocollo generale dell'Ente al n. 5389/2022, formulata da parte dei proprietari del terreno inizialmente individuato, idoneo per caratteristiche dimensionali e morfologiche.

Richiamato l'art. 57, comma 2, del D.L. 26 ottobre 2019, n. 124 "Disposizioni urgenti in materia fiscale e per esigenze indifferibili", convertito con modificazioni dalla Legge 19 dicembre 2019, n. 157, in virtù del quale non occorrono più, per l'acquisto di beni immobili da parte degli Enti locali, né la dichiarazione di

Comune di Vignola  
Via Bellucci, 1 – 41058 Vignola  
c.f. e p.i. 00179790365  
tel. 059/777550 fax 059/764129  
Pec: [comune.vignola@cert.unione.terredicastelli.mo.it](mailto:comune.vignola@cert.unione.terredicastelli.mo.it)



Sportello1  
Via Marconi, 1 – Vignola  
tel. 059/777550  
e-mail: [sportello1@comune.vignola.mo.it](mailto:sportello1@comune.vignola.mo.it)

indispensabilità ed indilazionabilità all'acquisto, né l'attestazione dell'Agenzia del Demanio sulla congruità del prezzo di compravendita e sulla relativa valutazione tecnico-economica estimativa.

Richiamato, altresì, con riferimento alla procedura per l'individuazione del terreno da acquistare e, quindi, di scelta del contraente, il combinato disposto degli artt. 4 e 17, comma 1 - lettera a), del Codice dei contratti pubblici, in virtù del quale con riferimento ai contratti "aventi ad oggetto l'acquisto o la locazione, quali che siano le relative modalità finanziarie, di terreni, fabbricati esistenti o altri beni immobili o riguardanti diritti su tali beni" (cfr. Parere della Commissione speciale del Consiglio di Stato n. 1241, reso nell'Adunanza dell'11/04/2018), vanno rispettati "i principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica".

Tutto ciò premesso,

## **IL COMUNE DI VIGNOLA**

in esecuzione dell'atto di indirizzo che la Giunta Municipale ha adottato con deliberazione n. 7 del 10.02.2022, nel rispetto del vigente regolamento ed in conformità ai succitati principi, avvia un'indagine finalizzata **a ricevere manifestazioni d'interesse ed offerte economiche** volte all'alienazione al Comune di Vignola di un terreno avente obbligatoriamente i requisiti e le caratteristiche tipologiche minime elencate al successivo paragrafo 4.

### **1. FUNZIONE ED UTILIZZO DEL TERRENO DA ACQUISIRE**

La funzione assolta dalla compravendita del terreno in oggetto è quella di consentire la realizzazione di un Ospedale di Comunità, di una Casa della Comunità e, all'interno di quest'ultima, della Centrale Operativa Territoriale.

Per "Ospedale di comunità" si intende una struttura atta a garantire ricoveri brevi, media/bassa intensità clinica, con degenza di breve durata, per pazienti che necessitano di assistenza/sorveglianza sanitaria infermieristica continuativa, anche notturna, non erogabile a domicilio o in mancanza di idoneità del domicilio stesso (strutturale e/o familiare).

La funzione dell'Ospedale di Comunità permetterà una maggiore appropriatezza delle cure, riducendo l'accesso improprio ai servizi sanitari, quali il pronto soccorso, con conseguente riduzione attesa dei ricoveri ospedalieri inappropriati. L'Ospedale di comunità permetterà anche di facilitare la transizione dei pazienti dall'Ospedale verso il domicilio, permettendo alle famiglie di avere il tempo necessario per adeguare l'ambiente domestico e renderlo più adatto alle nuove esigenze di cura dei pazienti dopo la dimissione.

Nell'ambito del processo di riorganizzazione dell'assistenza territoriale distrettuale si inserisce, altresì, la realizzazione di una Casa della Comunità, struttura per l'accesso, l'accoglienza e l'orientamento del cittadino, che si andrà ad inserire in un progetto più ampio di creazione di un Polo Socio-Sanitario destinato a diventare un nodo della più ampia rete di offerta dei servizi sanitari, socio-sanitari e socio-assistenziali del territorio. La Casa della Comunità si configura quale sede per l'assistenza di prossimità per la popolazione di riferimento, luogo di prevenzione e promozione della salute, partecipazione della comunità locale, delle associazioni di volontariato e di integrazione socio-sanitaria, in cui opereranno équipe multi-professionali e interdisciplinari per definire percorsi integrati tra servizi sanitari (territorio-ospedale) e tra servizi sanitari e sociali.

L'intervento risulta necessario per rafforzare i percorsi ospedale-territorio nell'ambito delle cronicità, superare le attuali criticità logistiche legate alle limitate dimensioni degli spazi per alcuni servizi quali il materno-infantile e la neuropsichiatria infantile, nonché inserire uno spazio giovani che attualmente non è presente all'interno del comune di Vignola.

La costruzione della Casa della Comunità permetterà inoltre di superare le criticità attuali dell'assistenza territoriale, quali disparità di accesso e inadeguata integrazione tra i servizi.

### **2. REQUISITI SOGGETTIVI E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA**

Dal punto di vista soggettivo è consentito a chiunque abbia interesse, soggetto pubblico o privato, persona fisica o giuridica, singolarmente o in forma associata, **presentare la propria manifestazione di interesse ed offerta economica**, in conformità a quanto previsto dal presente avviso.

Gli interessati dovranno far pervenire le proprie candidature entro e non oltre le:

**ore 13:00 del giorno 22/02/2022**

preferibilmente tramite posta elettronica certificata o, in alternativa, tramite posta elettronica non certificata (e-mail), al seguente indirizzo:

[comune.vignola@cert.unione.terredicastelli.mo.it](mailto:comune.vignola@cert.unione.terredicastelli.mo.it),

utilizzando i modelli all'uopo predisposti (All. A e B), debitamente compilati e sottoscritti, ai quali dovrà essere allegata fotocopia di idoneo documento di identità in corso di validità del soggetto sottoscrittore.

In sede di invio della manifestazione d'interesse, l'offerente dovrà chiaramente indicare nell'oggetto che trattasi di **"AVVISO PUBBLICO PER L'ACQUISIZIONE DI MANIFESTAZIONI D'INTERESSE ALL'ALIENAZIONE AL COMUNE DI VIGNOLA DI UN TERRENO UBICATO ALL'INTERNO O IN PROSSIMITA' DEL TERRITORIO URBANIZZATO DEL PREDETTO COMUNE PER LA REALIZZAZIONE DEL POLO SOCIO-SANITARIO"**.

**Le manifestazioni d'interesse pervenute oltre detto termine non saranno prese in considerazione.**

Il recapito della manifestazione d'interesse 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.

Per la partecipazione occorrerà, altresì, produrre in allegato planimetria catastale e visura ipotecaria aggiornata relativamente al terreno offerto in vendita ed **impegnarsi alla sottoscrizione del rogito entro e non oltre il 15/03/2022.**

La manifestazione di interesse dovrà essere sottoscritta da tutti i proprietari in caso di persone fisiche o, nel caso di persona giuridica, dal legale rappresentante o da un procuratore munito di poteri di firma con indicazione e allegazione di copia della procura.

### **3. NATURA E VALIDITA' DELLE MANIFESTAZIONI D'INTERESSE ED OFFERTE PRESENTATE**

Le manifestazioni di interesse e proposte economiche presentate costituiranno patto d'opzione e proposte irrevocabili di vendita, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1329 e 1331 del codice civile, per la durata di 60 giorni dalla loro presentazione al Comune di Vignola.

Sono ammesse a manifestare interesse alla procedura in oggetto 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.

La pubblicazione del presente avviso e la ricezione delle manifestazioni di interesse non comportano per il Comune di Vignola alcun obbligo o impegno nei confronti dei soggetti interessati ed offerenti.

Il Comune di Vignola si riserva espressamente la facoltà di revocare la presente procedura o di sospenderla o modificarne i termini o le condizioni in ogni momento, senza preavviso e senza motivazione, qualunque sia il grado di avanzamento della stessa e senza che ciò possa far sorgere in capo ai soggetti interessati ed offerenti diritti a risarcimento o indennizzi, o rimborsi spese o ad altre pretese economiche comunque denominate.

**Il prezzo offerto** dai soggetti partecipanti quale prezzo di vendita **sarà considerato trattabile**, in quanto:

- una volta individuato in via provvisoria il terreno il cui acquisto risulti confacente alle esigenze dell'Amministrazione comunale, come di seguito esplicitate, il Comune potrà predisporre e redigere una perizia di congruità, anche eventualmente mediante incarico ad un soggetto esterno, ad esito della quale il prezzo offerto in sede di manifestazione di interesse potrà essere reputato congruo o meno;
- nel caso in cui il prezzo offerto non risulti congruo, verrà intrapresa una successiva trattativa di compravendita per determinare e pattuire in via definitiva il prezzo di acquisto riconducendolo a congruità.

### **4. CARATTERISTICHE E REQUISITI DEL TERRENO RICERCATO**

Come precisato in premessa, con la presente indagine di mercato si intende verificare se sussistono ulteriori disponibilità, oltre a quella già acquisita agli atti, finalizzate alla vendita al Comune di Vignola di un terreno idoneo a soddisfare le esigenze funzionali e di utilizzo di cui al precedente paragrafo 1.

Il terreno oggetto della presente ricerca di mercato dovrà obbligatoriamente possedere i seguenti requisiti e caratteristiche tipologiche minime:

- ubicazione nelle immediate vicinanze del centro urbano di Vignola;

- superficie complessiva non inferiore a 32.000 mq.;
- accesso diretto da assi viarie principali di collegamento con il centro urbano ed i territori circostanti;
- vicinanza ad altri servizi della rete dei Servizi Socio-Sanitari;
- assenza di vincoli di carattere paesaggistico/ambientale/archeologico;
- assenza di criticità legate al dissesto idrogeologico, alla necessità di bonifica;
- assenza di vincoli quali ipoteche, pignoramenti, mutui pendenti, ecc.

## **5. DISPOSIZIONI E ITER PROCEDURALE**

Scaduto il termine di presentazione delle manifestazioni d'interesse e delle relative offerte economiche, una Commissione Giudicatrice appositamente nominata valuterà le medesime, sia dal punto di vista economico sia in relazione alla rispondenza e all'idoneità dei terreni offerti in vendita rispetto alle esigenze e scopi dell'Amministrazione come sopra esplicitati.

L'offerente dovrà consentire, ai funzionari, collaboratori o incaricati del Comune di Vignola, l'espletamento di uno o più sopralluoghi, visite ed ispezioni ai terreni offerti in vendita, anche al fine della necessaria predisposizione della perizia di congruità del prezzo offerto.

Verrà successivamente individuato il terreno il cui acquisto apparirà, tra gli altri, il più congruo e confacente alle esigenze dell'Amministrazione comunale, sia dal punto di vista economico sia dal punto di vista funzionale.

Il Comune di Vignola si riserva di procedere anche in presenza della sola proposta irrevocabile di vendita già acquisita, previa verifica di congruità.

In caso di più offerte di vendita tra loro analoghe, potrà essere richiesta agli interessati la presentazione di un'offerta economica migliorativa.

Una volta intervenuta l'individuazione, sulla base delle valutazioni effettuate sulle offerte pervenute da parte della Commissione nominata, si proseguirà con i seguenti adempimenti:

- eventuale predisposizione e redazione da parte del Comune di Vignola di perizia di congruità del terreno scelto ed individuato in via provvisoria;
- eventuale avvio di trattativa diretta di compravendita con il soggetto individuato in via provvisoria quale soggetto alienante, al fine di determinare e pattuire, in via definitiva, il prezzo di acquisto;
- approvazione da parte del Consiglio Comunale dell'offerta di vendita selezionata, nonché dello schema di contratto di acquisizione che verrà rogato;
- adozione dei necessari atti in via definitiva e successivo rogito, precisando fin da ora che le spese relative alla stipula e la scelta del notaio saranno a carico del Comune di Vignola.

Qualora le parti (Comune di Vignola e soggetto individuato in via provvisoria quale alienante) non raggiungano un accordo al termine della trattativa diretta di compravendita, verrà redatto apposito verbale in cui le parti medesime daranno atto:

- del mancato raggiungimento di un accordo ai fini negoziali;
- della decadenza dell'offerta del soggetto individuato in via provvisoria quale soggetto alienante, ancorché non decorso il termine dei 60 giorni stabilito quale termine di validità delle offerte;
- della possibilità per il Comune di Vignola di proseguire il procedimento con i soggetti che, nell'ordine, saranno presenti in graduatoria in posizione subordinata rispetto a quella dell'aggiudicatario provvisorio;
- della possibilità per il Comune di Vignola di dichiarare la procedura conclusa con esito negativo.

## **6. CHIARIMENTI ED INFORMAZIONI**

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

- al Servizio Patrimonio, Manutenzione e Progettazione se di ordine estimativo e patrimoniale: ing. Francesca Aleotti - [francesca.aleotti@comune.vignola.mo.it](mailto:francesca.aleotti@comune.vignola.mo.it)
- al Servizio Gare e Contratti se di ordine amministrativo: Carla Zecca - [garecontratti@comune.vignola.mo.it](mailto:garecontratti@comune.vignola.mo.it)

## **7. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

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

## **8. PUBBLICITA'**

Il presente AVVISO e relativi allegati sono pubblicati, per 12 (dodici) giorni naturali e continuativi, all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune di Vignola al seguente indirizzo:

[https://www.comune.vignola.mo.it/comune/bandi\\_di\\_gara/bandi\\_relativi\\_agli\\_immobili/index.htm](https://www.comune.vignola.mo.it/comune/bandi_di_gara/bandi_relativi_agli_immobili/index.htm)

Al fine di garantire adeguati livelli di trasparenza e di conoscibilità della presente procedura e di favorire la più ampia partecipazione, è altresì effettuata pubblicazione del presente avviso per estratto su uno dei quotidiani a maggiore diffusione locale.

## **9. 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, 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, 10.02.2022

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).