

AVVISO PUBBLICO DI VENDITA ALL'ASTA DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE.

SECONDO ESPERIMENTO.

IL DIRIGENTE

in esecuzione della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 29/07/2023, con la quale è stato approvato l'elenco dei Beni Immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali costituente il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per l'esercizio 2023-2025, formulato ai sensi dell'art. 53 del D.L. 25/06/2008 n.112, convertito con modificazione nella legge n. 133 del 06/08/2008, così come proposto dalla Giunta comunale con deliberazione n. 269 del 24 novembre 2022 ed emendato dal medesimo Consiglio con la deliberazione sopra richiamata

RENDE NOTO

che il giorno **09 aprile 2024, con inizio alle ore 10:00**, presso il Settore Patrimonio, sito in Via M. Barillaro s.n.c. - Palazzo Ce.Dir., Torre 4, Piano 1°, Reggio Calabria, avrà luogo il secondo esperimento dell'asta pubblica per la vendita, del singolo lotto, del seguente bene immobile di proprietà comunale:

Art. 1 - Descrizione dell'immobile

Trattasi di immobili siti nel Comune di Reggio Calabria:

Lotto 1 - Mercato Girasole

Compendio immobiliare denominato "Girasole" già destinato ad uso commerciale (MERCATO), sito tra l'intersezione della via Itria e della via Messina, non censito in Catasto urbano ed in corso di accatastamento, ricadente in Catasto Terreni alla **Sezione A del Foglio 105, Particella 1237**, nonché porzione della part. 923 da frazionare, della superficie lorda di circa 4.950,00 mq.

L'immobile è costituito da tre corpi di fabbrica contigui, con annessa pertinenza esterna:

- Fabbricato Nord a 4 piani;
- Fabbricato Sud a 4 piani;
- Corpo centrale a 3 piani.

Prezzo a base d'asta: Euro 3.080.000,00 (importo ridotto).

L'immobile è nel pieno possesso dell'Amministrazione venditrice proprietaria ed è venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive, oneri, canoni ed eventuali vincoli imposti dalle vigenti leggi.

Per una completa descrizione ed individuazione del compendio immobiliare posto in vendita e per ogni ulteriore dettaglio si rinvia alle relazioni descrittive, planimetriche e di valorizzazione degli stessi redatte dai tecnici comunali ed alla documentazione alle medesime allegata e richiamata. Dei citati atti e documenti che sono tutti da considerarsi integranti la procedura di alienazione oggetto del presente avviso, ciascun concorrente, all'atto della partecipazione, deve dichiarare di avere piena conoscenza e formularne piena accettazione con ogni conseguente dichiarazione di impegno al rispetto ed osservanza.

Le relazioni e gli atti tecnici ed amministrativi sopra citati e la documentazione di gara sono conservati ed accessibili a chiunque ne sia interessato presso gli Uffici del Settore Patrimonio, nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 15:00 alle ore 17:00. In alternativa, potranno essere richiesti al responsabile del procedimento alla mail v.tramontana@comune.reggio-calabria.it.

Art. 2 - Metodo di gara

La vendita avviene con procedura di asta pubblica, da esperirsi per mezzo di offerte segrete da confrontare con il prezzo posto a base d'asta ex art. 73, comma 1, lett. c), del R.D. 23/5/1924, n.827, con offerte in aumento o uguali rispetto all'importo posto a base d'asta e con esclusione delle offerte in ribasso.

Art. 3 - Cauzione

È richiesto il versamento di un deposito cauzionale a garanzia della serietà dell'offerta, per un importo pari al 10% del prezzo a base d'asta riportato al precedente art. 1, da effettuarsi a mezzo di assegno circolare intestato a: "Comune di Reggio Calabria – servizio di Tesoreria".

Il deposito cauzionale potrà essere sostituito da fidejussione bancaria o assicurativa a favore del Comune di Reggio Calabria, di importo corrispondente a quello indicato al comma precedente, rilasciata da Azienda di credito autorizzata a norma di legge, ovvero da polizza assicurativa rilasciata da Impresa di assicurazione, anch'essa autorizzata a norma di legge. La fidejussione bancaria e/o la polizza assicurativa dovrà prevedere espressamente la formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c. del partecipante alla gara e debitore principale, escutibile a prima e semplice richiesta delle parti garantite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento.

Tale cauzione dovrà avere validità per almeno 12 (dodici) mesi dalla data di emissione.

Si precisa che non si accetteranno altre forme di prestazione della cauzione ovvero cauzioni rilasciate da soggetti diversi da quelli espressamente sopra indicati.

Ai concorrenti non aggiudicatari o non ammessi alla gara verrà restituita, la cauzione ovvero la fidejussione bancaria o la polizza assicurativa sarà restituita entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva ed in ogni caso, nell'ipotesi di revoca e/o annullamento della procedura di gara.

La cauzione (ovvero la fidejussione bancaria o la polizza assicurativa) prodotta dal concorrente aggiudicatario verrà escussa e/o incamerata come penale qualora il concorrente rifiuti di stipulare il contratto di compravendita; diversamente, sarà conteggiata, ove tecnicamente possibile, come versamento in acconto sul prezzo del bene aggiudicato, senza computo di interessi nel frattempo maturati.

Art. 4 - Modalità di presentazione dell'offerta

All'asta pubblica può partecipare chiunque vi abbia interesse e che si trovi altresì nella capacità di contrattare con le pubbliche amministrazioni, nonché possieda le condizioni soggettive ed i requisiti prescritti dalla *lex specialis* di gara.

Per partecipare all'asta pubblica gli interessati dovranno far pervenire per il Lotto di interesse la domanda di partecipazione, in conformità ad uno dei modelli allegati al presente avviso sub "**A/1 persone fisiche**" o "**A/2 persone giuridiche**" (allegato 1), corredata dalla documentazione di cui al successivo articolo 5, lett. b) e l'offerta economica redatta secondo le modalità indicate dal presente avviso (allegato 2), che sono prescritte a pena di inammissibilità/esclusione.

La domanda di partecipazione, la documentazione a corredo e l'offerta economica, da compilarli secondo i modelli allegati al presente avviso ed alle modalità ivi prescritte, dovranno essere contenuti, a pena di esclusione dalla procedura d'asta, in un unico plico sigillato, recante a scavalco dei lembi di chiusura la firma del concorrente, con l'indicazione altresì all'esterno dello stesso plico:

- degli estremi del mittente (cognome e nome, se persona fisica; denominazione o ragione sociale, se persona giuridica);
- degli estremi del destinatario: "*Comune di Reggio Calabria - Settore Patrimonio*";
- dell'indicazione del lotto e della data dell'asta pubblica corrispondente a cui si intende partecipare, apponendo la seguente dicitura: "**LOTTO n. 1 Mercato Girasole - Istanza di partecipazione all'asta pubblica del giorno _____ relativa alla vendita di beni immobili di proprietà comunale**".

Il predetto plico dovrà essere indirizzato a: “*Comune di Reggio Calabria - Settore Patrimonio*”, Piazza Italia, n. 1 - Palazzo S. Giorgio, C.A.P. 89125 Reggio Calabria e dovrà pervenire, entro e non oltre il termine perentorio delle **ore 12:00 del giorno 08 aprile 2024**, pena l'irricevibilità dell'offerta.

Il plico potrà essere inviato mediante servizio postale, a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, o mediante corrieri privati o agenzie di recapito debitamente autorizzati, ovvero consegnato a mano da un incaricato del concorrente - soltanto in tale ultimo caso verrà rilasciata apposita ricevuta dall'Ufficio Protocollo del Comune con l'indicazione dell'ora e della data di consegna - nelle giornate non festive dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00.

L'invio del plico contenente l'offerta è a totale ed esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità dell'Ente appaltante ove per disguidi postali o di altra natura, ovvero, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga entro il previsto termine perentorio di scadenza all'indirizzo di destinazione.

Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche indipendentemente dalla volontà del concorrente ed anche se spediti prima del termine medesimo; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'agenzia accettante; tali plichi non verranno aperti e verranno considerati come non consegnati.

Il suddetto plico deve contenere al suo interno, a pena di esclusione dalla gara, due **buste sigillate** tutte recanti a scavalco dei lembi di chiusura recante a scavalco dei lembi di chiusura la firma del concorrente, con l'indicazione altresì all'esterno di ciascuna busta:

- degli estremi del mittente (cognome e nome, se persona fisica; denominazione o ragione sociale, se persona giuridica);
- degli estremi del destinatario: “*Comune di Reggio Calabria - Settore Patrimonio*”.

Le buste dovranno essere non trasparenti (tali da non rendere conoscibile il loro contenuto) e dovranno riportare, rispettivamente, la dicitura ed avere il contenuto come di seguito specificato:

BUSTA	DICITURA	CONTENUTO
☒ N°1	“LOTTO n. 1 Mercato Girasole - Istanza di partecipazione all'asta pubblica del giorno _____ relativa alla vendita di beni immobili di proprietà comunale”. - Documentazione amministrativa	Documentazione amministrativa di cui all'art. 5 del presente avviso d'asta.
☒ N°2	“LOTTO n. 1 Mercato Girasole - Istanza di partecipazione all'asta pubblica del giorno _____ relativa alla vendita di beni immobili di proprietà comunale”. - Offerta Economica	Offerta economica di cui all'art. 6 del presente avviso d'asta.

Le espressioni “busta/e sigillata/e” e “plico sigillato” di cui sopra comportano che la busta ed il plico, oltre alla normale chiusura loro propria, devono essere chiusi mediante l'applicazione su tutti i lembi di chiusura di un sigillo con ceralacca, ovvero di una qualsiasi impronta o segno impresso su un materiale plastico, ovvero di una striscia di carta incollata sui lembi di chiusura, o sigillatura equivalente atta in ogni caso ad assicurare la segretezza dell'offerta e nello stesso tempo a confermare l'autenticità della chiusura originaria.

Art. 5 - Documentazione amministrativa da presentare per partecipare alla procedura

La Busta n. 1 dovrà contenere al suo interno un indice completo del proprio contenuto, nonché, a pena di esclusione dalla gara, la seguente documentazione:

A) Domanda di partecipazione all'asta:

La domanda di partecipazione, a pena di esclusione, deve essere redatta in lingua italiana e sottoscritta

dall'offerente; la domanda può essere sottoscritta anche da un procuratore dell'offerente ed in tal caso va allegata, a pena di esclusione, copia conforme all'originale della relativa procura. Nella domanda, prodotta utilizzando il modello allegato al presente avviso (sub **A1 per persone fisiche**; sub **A2 per persone giuridiche**), il concorrente dovrà, ai sensi degli artt. 46 e 47 del d.p.r. 28 dicembre 2000, n. 445, assumendosene la piena responsabilità, rendere attestazioni relative ai dati del soggetto che sottoscrive la dichiarazione, i dati del concorrente e la forma di partecipazione, l'accettazione delle modalità della procedura, nonché le ulteriori informazioni ivi indicate.

Per i concorrenti non residenti in Italia la dichiarazione va resa nella forma equivalente, secondo la legislazione dello stato di appartenenza.

Nel caso di concorrenti costituiti da consorzi e forme associative stabili, vanno presentate tante dichiarazioni quanti sono i rappresentanti legali dei soggetti partecipanti.

B) Documentazione a corredo:

Sempre all'interno della Busta n. 1, a corredo della domanda di partecipazione, dovranno essere inseriti, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

- B.1) *Deposito cauzionale, a garanzia dell'offerta e della sottoscrizione del contratto*, corrispondente all'importo pari al 10% del valore a base d'asta indicato al precedente Art. 1 per il lotto a cui si intende partecipare;
- B.2) In caso di offerta per procura speciale o di offerta cumulativa, *procura speciale in originale o copia autenticata da un notaio*;
- B.3) *Copia fotostatica di un documento di identità del soggetto/ dei soggetti che hanno sottoscritto l'offerta.*
- B.4) *Fotocopia di un documento d'identità in corso di validità dell'offerente o del suo Procuratore, che ha sottoscritto la domanda;*
- B.5) *Copia del presente avviso, senza aggiunte o integrazioni, debitamente sottoscritto in modo leggibile per accettazione dal concorrente.*

Art. 6 - Offerta economica

La Busta n. 2 dovrà contenere, a pena di esclusione dalla gara, una Dichiarazione d'offerta, conforme al modello di cui all'Allegato 2 "Schema di Offerta" al presente Avviso, redatta in lingua italiana e sottoscritta con le modalità di cui appresso; essa dovrà essere incondizionata e dovrà essere espressa, oltre che in cifre, anche in lettere, esponendo il prezzo complessivo offerto che dovrà essere superiore o almeno pari all'importo a base d'asta.

In ogni caso, il prezzo offerto dovrà essere espresso in euro, con una cifra che comprenda al massimo due decimali dopo la virgola.

Detto importo si intende al netto di IVA ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 21 gennaio 1999, n. 22.

Si avverte che la formulazione dell'offerta economica con modalità diverse dalla compilazione del modello allegato al presente avviso ovvero la mancata compilazione del medesimo in ogni sua parte comporterà l'esclusione dalla gara.

Si precisa, ancora, che le offerte saranno considerate non ammissibili e sanzionate con l'esclusione dalla gara, oltre al caso di mancata indicazione del prezzo complessivo offerto, anche nell'ipotesi di formulazione dello stesso in misura inferiore alla base d'asta.

In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello in lettere verrà preso in considerazione e considerato prevalente quello indicato in lettere.

L'offerta economica, come sopra formulata, dovrà essere sottoscritta dal partecipante all'asta, allegandone fotocopia del documento di riconoscimento valido, ovvero anche dal procuratore dell'offerente di cui è stata allegata, a pena di esclusione, la copia conforme all'originale della relativa

procura nella busta n. 1.

Art. 7 - Condizioni generali di offerta

Sono ammesse offerte per procura speciale, che dovrà essere redatta per atto pubblico ed allegata in originale o copia autenticata all'offerta, pena l'esclusione dalla gara.

Sono ammesse offerte cumulative da parte di due o più soggetti i quali dovranno conferire procura speciale per atto pubblico ad uno di essi da allegarsi all'offerta, ovvero sottoscrivere tutti l'offerta.

Non è consentita, direttamente e/o indirettamente, la presentazione di più offerte da parte dello stesso soggetto; non è consentita la presentazione di offerte nel corso della procedura d'asta e dopo la data di scadenza del relativo termine di presentazione a pena di esclusione.

Il Responsabile del procedimento, in caso di aggiudicazione, procederà alla verifica dei requisiti dichiarati, mediante l'acquisizione delle certificazioni attestanti il possesso di stati, fatti e qualità dei soggetti dichiaranti. L'aggiudicatario non in possesso dei requisiti richiesti per la partecipazione all'asta o che abbia dichiarato il falso, decade dall'aggiudicazione provvisoria, fatto salvo la denuncia penale da parte dell'Amministrazione.

Resta inteso che la non veridicità delle autocertificazioni e/o il mancato possesso dei requisiti di partecipazione comporterà, oltre alla decadenza dall'aggiudicazione e la non stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, l'esercizio del diritto di incameramento dell'intero deposito cauzionale prestato, salvo comunque il diritto al maggior danno.

Qualora per fatto dell'interessato non si addivenga alla stipulazione nei termini stabiliti o non vengano rispettate le condizioni contenute nell'avviso d'asta, l'Amministrazione Comunale tratterà la cauzione.

Art. 8 - Svolgimento dell'asta

La gara sarà dichiarata aperta da un'apposita Commissione all'uopo nominata secondo la vigente disciplina regolamentare dell'Ente, la quale nel giorno ed ora stabiliti nel presente avviso procederà, presso la sede del Comune al suddetto indirizzo, in seduta aperta al pubblico, nell'ordine:

- alla verifica dell'integrità e della tempestività della ricezione dei plichi pervenuti, nonché all'apertura dei plichi medesimi e alla verifica della presenza delle Buste 1 e 2.
- all'apertura delle buste n. 1 di tutte le offerte ed all'accertamento dell'esistenza e della regolarità dei documenti in esse contenuti.

La Commissione, quindi, riunita ove necessario in apposita seduta riservata, procederà all'esame del contenuto dei documenti delle buste 1) al fine della formulazione dei relativi giudizi di ammissione o di esclusione.

Alle sedute pubbliche possono presenziare tutti coloro che ne hanno interesse. Possono intervenire, richiedendo l'iscrizione a verbale, gli offerenti o loro incaricati, che dovranno produrre apposita delega con l'indicazione dei relativi poteri o degli estremi della procura speciale, con allegata fotocopia di un documento di identificazione.

L'accesso e la permanenza dei predetti soggetti nei locali ove si procederà alle operazioni di gara sono subordinati all'assoluto rispetto delle procedure di accesso e di sicurezza in vigore presso il Comune ed all'esibizione dell'originale del documento di identificazione. Si fa presente inoltre che le sedute della Commissione, diverse da quella di apertura delle buste "1" e "2", e di quella eventuale per l'espletamento delle operazioni di sorteggio in caso di parità di offerte, si svolgeranno a porte chiuse.

L'aggiudicazione avrà luogo a favore dell'offerente che avrà offerto il prezzo più elevato rispetto a quello a base d'asta.

In caso di parità fra due o più offerte, si procederà nella medesima seduta all'attività di estrazione a sorte. Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida. Se non saranno pervenute offerte, o se esse risulteranno non ammissibili alla gara, l'asta sarà dichiarata deserta.

L'aggiudicazione al termine dell'asta pubblica avrà carattere provvisorio, e diventerà definitiva dopo l'approvazione del verbale di gara, mediante Determinazione da parte del Dirigente del Settore Patrimonio, ad intervenuti accertamenti relativi alla capacità a contrattare del migliore offerente.

Art. 9 - Condizioni e modalità di vendita

La vendita è sottoposta alle condizioni e prescrizioni riportate nel presente avviso d'asta e nella documentazione tecnica ed amministrativa in esso richiamata che ogni partecipante ha dichiarato di conoscere ed accettare con l'istanza di partecipazione.

Sono a carico della parte acquirente le spese di rogito a mezzo atto pubblico amministrativo dinanzi al Segretario Generale del Comune, l'imposta di registro, le relative volture e trascrizioni e ogni altra spesa derivante e conseguente alla compravendita, ivi compresi gli eventuali oneri di accatastamento, nonché tutte le spese di pubblicità.

L'Amministrazione Comunale, in qualunque momento e fino alla stipula del contratto, si riserva la facoltà di recedere dalle operazioni di vendita, nel rispetto delle prescrizioni di legge del codice civile e fatte salve le ipotesi di annullamento e/o revoca in autotutela del procedimento di alienazione per le fattispecie sopra indicate per le quali è escluso ogni forma di indennizzo e risarcimento. Il recesso sarà comunicato all'aggiudicatario a mezzo raccomandata.

Il pagamento a saldo del prezzo di vendita, al netto del versamento effettuato in sede di deposito cauzionale, dovrà essere effettuato in unica soluzione al momento del rogito che dovrà avvenire entro 60 giorni dal giorno della notifica dell'aggiudicazione definitiva. L'aggiudicazione definitiva non produce alcun effetto traslativo della proprietà, che si produrrà solo al momento del perfezionamento del rogito notarile e del pagamento integrale del prezzo.

Art. 10 - Tempo e luogo del pagamento del prezzo

Il prezzo offerto dovrà essere versato dall'aggiudicatario, ivi scomputando il deposito cauzionale, se non prestato sotto forma di polizza fideiussoria assicurativa e/o bancaria, in unica soluzione entro la data comunicata per l'atto notarile di compravendita, che dovrà avvenire entro 60 giorni dal giorno della notifica del provvedimento di aggiudicazione definitiva.

Art. 11 - Consegna dell'immobile

La consegna dell'immobile oggetto della vendita avverrà contestualmente alla stipulazione del rogito del contratto di compravendita.

Art. 12 - Norme di legge e foro

Per ogni controversia che dovesse insorgere con l'Aggiudicatario in relazione all'alienazione, è competente l'Autorità Giudiziaria del Foro di Reggio Calabria.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di vendita, sarà fatto riferimento alla Legge ed al Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato di cui al R.D. n. 827/1924, nonché tutte le altre norme vigenti in materia e al regolamento comunale sui contratti.

I concorrenti con la semplice partecipazione accettano incondizionatamente tutte le norme sopra citate e quelle del presente avviso.

Art. 13 - Privacy e accesso agli atti amministrativi

Si informa, ai sensi del D.lgs n. 196/2003, per come integrato dal regolamento UE 2016/679, che i dati raccolti nell'ambito della presente procedura sono esclusivamente finalizzati allo svolgimento della stessa; i partecipanti alla gara, indicando i dati richiesti, autorizzano implicitamente l'utilizzazione dei medesimi limitatamente agli adempimenti della procedura di gara.

L'accesso agli atti da parte degli interessati e dei contro interessati é disciplinato dalla L. 241/90 e ss.mm.ii. e dal successivo art. 14 del presente avviso.

Art. 14 - Responsabile del Procedimento, informazioni e contatti.

Il responsabile del procedimento, ai sensi della Legge n. 241/90 è l'arch. Vincenzo Tramontana.

Il diritto di accesso agli atti e documenti del procedimento oggetto del presente Avviso può essere esercitato, mediante richiesta scritta motivata al responsabile del procedimento e/o alla Macro Area Patrimonio anche attraverso i seguenti indirizzi di posta elettronica: v.tramontana@comune.reggio-calabria.it o all'indirizzo di posta elettronica certificata: protocollo@pec.reggiocal.it . In alternativa, si potrà concordare con il responsabile del procedimento appuntamento presso il Settore Patrimonio sito in Via M. Barillaro - Palazzo Ce.Dir. – Torre 4, Piano 1°, 89128 Reggio Calabria.

Al medesimo Settore potranno essere formulate eventuali richieste di chiarimenti sugli atti della presente procedura utili alla definizione della domanda di partecipazione e dell'offerta in forma scritta. Le eventuali richieste di chiarimento dovranno pervenire esclusivamente per iscritto, a mezzo mail v.tramontana@comune.reggio-calabria.it o all'indirizzo di posta elettronica certificata: protocollo@pec.reggiocal.it, in tempo utile per poterle riscontrare, ossia entro il termine di sei giorni antecedenti la scadenza del presente avviso.

A tutte le richieste di chiarimenti, sempre che siano pervenute in tempo utile, sarà data risposta, a mezzo pec/mail. Gli interessati potranno visitare l'immobile d'interesse, previo appuntamento, contattando gli uffici del Settore Patrimonio, facendone apposita richiesta a mezzo mail/pec agli indirizzi innanzi indicati.

Le richieste di appuntamento dovranno pervenire entro e non oltre il termine perentorio di giorni sei antecedenti la data di scadenza per la presentazione dell'offerta.

Allegati:

Allegato 1A - Domanda di partecipazione persone fisiche

Allegato 1B - Domanda di partecipazione persone giuridiche

Allegato 2 - Offerta economica

Allegato 3 – Informativa privacy

Dalla sede comunale, _____

IL DIRIGENTE