



Prot. Gen. 6847/2014

**AVVISO DI VENDITA DI AREA SITUATA TRA LA LINEA FERROVIARIA E L'EX
PALAZZETTO DELLO SPORT IN ZONA PORTA CERESE**

IL DIRIGENTE DELLA DIREZIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO E TUTELA
DELL'AMBIENTE DEL COMUNE DI MANTOVA

- in esecuzione della DGC n. 85 del 28/05/2013 di approvazione del piano delle alienazioni 2013-2015;
- in esecuzione della DGC n.123 del 11.07.2013 integrativa;
- in esecuzione della DCC n. 38 del 18.07.2013 di approvazione del bilancio di previsione 2013 e del bilancio pluriennale 2013/2015 e della relazione previsionale e programmatica 2013/2015;
- Richiamata la determinazione dirigenziale n. 302 del 25 febbraio 2014;
- Richiamato il Regolamento per l'alienazione dei beni immobili approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 101 in data 27.06.1997;
- Richiamato lo Statuto del Comune di Mantova;

RENDE NOTO

che il Comune di Mantova intende alienare mediante asta pubblica ad offerte segrete in aumento sul prezzo a base d'asta, il seguente bene immobile situato in Mantova:

- LOTTO UNICO: AREA PARALLELA ALLA LINEA FERROVIARIA E ATTIGUA ALL'EX PALAZZETTO DELLO SPORT IN ZONA PORTA CERESE

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi di appezzamento di terreno edificabile situato al limite sud del centro storico di Mantova, in zona Porta Cerese - viale Te. Di forma irregolare allungata è posto tra la linea ferroviaria Mantova Monselice Padova, a nord della stessa, e il compendio dell'ex Palazzetto dello Sport.

L'area è costituita da rilevato tra i binari della ferrovia e il piazzale asfaltato destinato a parcheggio dell'ex Palazzetto.

Il bene costituisce parte del mappale individuato al catasto terreni del Comune di Mantova con particella 293 al fg. 60 la cui superficie in vendita è pari a circa mq. 1.800,00.

È posto a cura e spese dell'aggiudicatario il frazionamento, necessario all'esatta individuazione del bene da trasferire, da eseguire secondo le indicazioni dell'ufficio Demanio e Patrimonio.

DESTINAZIONE URBANISTICA

La destinazione urbanistica dell'area assunta in variante ai sensi dell'art. 95/bis della L.R. 12/05 è area per attività economiche - art. D20 delle norme del piano delle regole :

- *Art. D20 - Aree per attività economiche*

20.1 Destinazione principale sono le attività economiche. Funzioni incompatibili: residenza (R); commerciale (AE5) eccedente il vicinato; attività agricole (AG). Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria. Fermo restando quanto disposto all'art. A6 delle N.T.A. di P.G.T., la residenza di custodia o dell'imprenditore, quale uso complementare, è ammessa nel limite massimo di 150 mq. di Sl rispetto ad insediamenti per attività economiche aventi Sl fino a 500 mq. e nel limite di 250 mq. di Sl rispetto ad insediamenti per attività economiche aventi Sl superiore a 500 mq. In entrambi, la funzione residenziale non può essere insediata sino al completamento delle strutture destinate ad attività economiche.

20.2 Nelle zone edificate o edificabili per attività economiche sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica e nuova costruzione.

20.3 Per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica dovranno osservarsi i seguenti indici:

If max: 1,10 mq./mq.;

Rc max: 50%;

Ro max: 60%.

- Ambiti a sensibilità paesaggistica molto alta - A5: Valletta Paiolo, Valletta Valsecchi e Viale Risorgimento (art. D43 - D44 - D45 - scheda)

VINCOLI

- Fascia di rispetto ferroviario;

- Beni paesaggistici: D.M. 13.10.77 Mantova e Cittadella;

- Beni culturali - Art. 45 comma 1 D.Lgs 42/2004 (ex art.1 L.1089/39) - Tutela indiretta Palazzo Te;

- Si precisa che la Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici della Lombardia - *Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo* rileva che l'area in oggetto, pur essendo inclusa nel perimetro del decreto del Ministero della Pubblica Istruzione del 18 agosto 1955 su cui gravano le prescrizioni di tutela indiretta ai sensi dell'articolo 45 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., non riveste in sé un interesse culturale, per cui l'alienazione non è sottoposta alle procedure autorizzative di cui agli articoli 54, 55 e 55-bis del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i

IMPORTO A BASE DI VENDITA: € 342.900,00 (trecentoquarantaduemilanovecento/00).

TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

Il plico contenente l'offerta e la documentazione per partecipare alla vendita, pena l'esclusione dalla gara, deve pervenire al SERVIZIO DEMANIO E PATRIMONIO di questo Comune – via Roma n. 39, a mezzo del servizio postale con raccomandata A/R ovvero a mezzo di agenzia di recapito autorizzata, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 21 Marzo 2014 (termine perentorio).

Il Comune di Mantova è esente da qualsiasi responsabilità per il mancato o ritardato recapito del plico.

Il plico, debitamente chiuso e sigillato con ceralacca o nastro adesivo controfirmato sui lembi di chiusura a pena di esclusione, dovrà riportare l'indicazione del mittente, dell'indirizzo di questo

ufficio e la seguente dicitura, “NON APRIRE – CONTIENE DOCUMENTI PER LA PARTECIPAZIONE ALL’ASTA DI VENDITA DI AREA IN VIALE TE ”

Entro il termine di scadenza è consentita, nelle ore d’ufficio, la consegna a mano del plico effettuata direttamente al Comune di Mantova – Servizio Demanio e Patrimonio – Mantova – via Roma 39 – II° piano. Gli orari di apertura al pubblico degli uffici comunali sono i seguenti: dal lunedì al venerdì dalle ore 8,30 alle ore 12,30; Lunedì e martedì dalle ore 15,00 alle ore 16,30 ; Giovedì orario continuato dalle 8,30 alle 17,00.

La consegna dell’offerta ad altri uffici comunali sarà considerata non valida ai fini della partecipazione alla selezione.

Non sono ammesse offerte per telegramma.

Il suddetto plico dovrà contenere al suo interno due buste, debitamente sigillate con ceralacca o nastro adesivo e controfirmate sui lembi di chiusura:

- BUSTA N. 1 “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”
- BUSTA N. 2 “OFFERTA ECONOMICA”

CONTENUTO DELLA BUSTA N. 1 :

1) Domanda di partecipazione all’asta pubblica, redatta in conformità al modello Allegato 1, (in marca da bollo da € 16,00), sottoscritta in calce e per esteso dall’offerente/offerenti, nella forma di dichiarazione sostitutiva di certificazione ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47, e 76 del D.P.R. 445/00, accompagnata da fotocopia del documento d’identità del dichiarante/i, recante:

a) i dati identificativi dell’offerente/offerenti ¹

b) la precisazione se si partecipa all’asta nell’interesse proprio ovvero nell’interesse di altri mediante procura speciale (persone fisiche e/o giuridiche);

c) di non trovarsi in una delle seguenti condizioni di esclusione:

- incapacità giuridica e incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione
- fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo o procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni in corso
- pendenza di procedimento per l’applicazione di una delle misure di prevenzione o di una delle cause ostative di cui agli artt. 6 e 67 del D. Lgs. Del 06.09.2011 n. 159 (ove l’offerente è una società l’autocertificazione dovrà essere prodotta dal rappresentante legale e da tutti gli amministratori);
- sanzione interdittiva di cui all’art. 9 comma 2 lett. c) D. Lgs. 231/01 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione compresi i provvedimenti interdittivi di cui all’art. 36 bis comma 1 D.L. 223/06 convertito dalla L.248/06;

d) la presa visione, la comprensione e l’esplicita accettazione di tutte le disposizioni, condizioni e prescrizioni contenute nell’Avviso d’asta e nei suoi allegati, senza alcuna riserva;

e) la conoscenza del bene oggetto di vendita, accettato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova sino alla data del rogito, così come visto e piaciuto sia nella sua consistenza sia nella sua situazione urbanistica, catastale ipotecaria e contrattuale sia in generale di tutte le circostanze che possono aver influito sulla determinazione del prezzo;

f) di impegnarsi a mantenere valida e vincolante l’offerta per 180 giorni consecutivi a decorrere dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte;

2) Deposito cauzionale pari al 10% del prezzo posto a base di vendita (€ 33.500,00=)

Il deposito può essere effettuato mediante:

- fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata da Azienda di credito o Impresa di assicurazioni autorizzate a norma di legge. Dovrà avere validità minima di 180 giorni dalla data di presentazione

¹ Obbligatorio in caso di acquisto congiunto da parte di più soggetti

dell'offerta e prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale; la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del c.c.; la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione e senza possibilità di sollevare eccezione alcuna. L'originale della polizza dovrà essere inserito a pena di esclusione;

- versamento presso la Banca Popolare di Sondrio, sede di Corso Vittorio Emanuele n. 154, con assegno circolare intestato al "Tesoriere del Comune di Mantova" o mediante bonifico sul c/c 91500X78, IBAN IT35I056961150000091500X78, con causale "Cauzione provvisoria per asta viale Te"; L'originale della quietanza di versamento dovrà essere inserito nella busta n.1 a pena di esclusione;

- deposito in titoli del debito pubblico o garantiti dallo Stato, al corso del giorno del deposito, presso una Sezione di Tesoreria del Comune di Mantova o presso un'azienda di credito. In quest'ultimo caso l'attestazione di deposito dell'azienda di credito, che può essere redatta sotto forma di lettera commerciale, dovrà contenere l'esplicita dichiarazione che l'azienda si obbliga ad effettuare il versamento alla Tesoreria del Comune di Mantova del deposito in contanti ed in titoli, a favore del Comune di Mantova, nel caso che la cauzione sia incamerata. Gli atti originali attestanti la costituzione del deposito dovranno essere inseriti a pena di esclusione;

I depositi cauzionali verranno restituiti ai concorrenti non aggiudicatari tempestivamente e comunque entro un termine non superiore a trenta giorni dall'aggiudicazione.

Il deposito cauzionale dell'aggiudicatario sarà trattenuto a titolo di acconto qualora lo stesso sia stato versato in Tesoreria. Qualora invece l'aggiudicatario abbia presentato polizza fideiussoria, contestualmente alla comunicazione di avvenuta aggiudicazione, lo stesso sarà invitato a versare, entro cinque giorni dal ricevimento della comunicazione, il 10% del prezzo posto a base di gara presso il Tesoriere del Comune. Alla presentazione della quietanza rilasciata dalla Banca Popolare di Sondrio, la polizza sarà restituita.

Il deposito cauzionale sarà incassato, a titolo di penale, nel caso in cui si verifichi la decadenza dall'aggiudicazione, a seguito di rinuncia all'acquisto o per inadempimento degli obblighi derivanti dall'aggiudicazione e connessi alla stipula del contratto. Resta salva la facoltà per l'Ente di richiedere il risarcimento di ulteriori eventuali danni causati al Comune dall'inadempimento.

3) Procura Speciale redatta a mezzo di scrittura privata autenticata da Notaio o atto pubblico, da presentare a pena di esclusione, in originale o copia autenticata. In tal caso l'originale o la copia autentica della procura sarà unita al verbale di gara;

CONTENUTO DELLA BUSTA N. 2:

LA BUSTA N. 2, recante la dicitura "OFFERTA ECONOMICA" dovrà contenere il prezzo che viene offerto, pari o superiore rispetto all'importo indicato a base d'asta. Il rialzo minimo dovrà essere di € 250,00 o suoi multipli. E' esclusa l'offerta inferiore al prezzo posto a base di vendita. Nel caso in cui l'aumento espresso non sia esatto multiplo di € 250,00, lo stesso sarà adeguato chiusa la gara, in aumento al multiplo richiesto. L'offerta suddetta (vedi modello allegato n. 2 che si invita ad utilizzare), in marca da bollo da € 16,00, deve essere redatta in lingua italiana, in cifre e in lettere. In caso di discordanza tra il valore indicato in cifre e lettere, sarà ritenuta valida la cifra più vantaggiosa per l'Ente. E' nulla l'offerta priva di sottoscrizione. Non sono ammesse offerte indeterminate ovvero recanti cancellazioni, aggiunte, correzioni non espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

CRITERI E MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA

L'apertura dei plichi avverrà in seduta pubblica, che **si terrà il giorno 24 Marzo 2014 alle ore 15.00** presso la sede comunale di Via Roma n. 39.

La procedura è disciplinata dal Regolamento comunale per le alienazioni dei beni immobili e dal Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924 e successive modificazioni ed integrazioni e si terrà con il metodo di cui agli artt. 73, lett. C) e 76 comma 2, vale a dire mediante offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base di d'asta indicato nel presente avviso.

L'aggiudicazione ha luogo a favore di chi abbia presentato l'offerta più vantaggiosa, il cui prezzo risulterà uguale o migliore rispetto a quello fissato dall'Amministrazione a base di vendita.

L'alienazione è presieduta dal Segretario Generale e da due dipendenti dell'Ente in qualità di testimoni, il quale dopo aver constatato la regolarità dei plichi pervenuti, procederà in seduta pubblica all'apertura della busta n. 1 "Documentazione amministrativa" e alla verifica dei documenti richiesti. Successivamente, nel corso della medesima seduta, procederà all'apertura della busta n. 2 "Offerta economica". Darà quindi lettura delle offerte presentate e dichiarerà il migliore offerente.

All'aggiudicazione si farà luogo anche in presenza di una sola offerta valida, purché non inferiore al prezzo stabilito. Saranno escluse le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.

Ai sensi dell'art. 81 comma 3 R.D. 827/1924 le procure generali non sono valide per l'ammissione all'asta.

Sono ammesse offerte cumulative in caso di acquisto congiunto del bene da parte di due o più soggetti che si intendono solidalmente obbligati, i quali dovranno pertanto sottoscrivere tutti la medesima offerta e tutta la documentazione richiesta nonché rendere le dichiarazioni per quanto di propria spettanza.

In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti, si procederà immediatamente ad una licitazione tra gli stessi. Ove però essi, o uno di essi, non siano presenti si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio. Nell'ipotesi in cui il miglior offerente, per qualunque motivo, non potrà o non vorrà essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriverà il contratto, sarà preso in considerazione il concorrente che abbia presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria.

Il Comune si riserva la facoltà di non aggiudicare per motivi di interesse pubblico.

Se nessuna delle offerte raggiungerà il prezzo minimo stabilito la gara sarà dichiarata deserta.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, con le relative accessioni e pertinenze, servitù, oneri, canoni, vincoli imposti dalle vigenti leggi e diritti di qualsiasi sorta.

Tutte le operazioni catastali (Tipi Mappali, Tipi di Frazionamento, DOCFA), saranno da eseguire a cura e spese dell'aggiudicatario, secondo le indicazioni dell'ufficio Demanio e Patrimonio.

Il rogito di compravendita dovrà essere sottoscritto **entro il 30 maggio 2014 a pena di decadenza**.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di prorogare detto termine su richiesta motivata dell'aggiudicatario.

L'atto di aggiudicazione impegna direttamente l'aggiudicatario. L'Amministrazione si riserva la facoltà di verificare nei confronti dei partecipanti, così come dell'aggiudicatario, la veridicità delle dichiarazioni sostitutive rese in sede di gara mediante l'acquisizione dei relativi certificati. L'offerta ha validità non inferiore a 180 giorni dalla data ultima relativa alla ricezione delle offerte e gli importi dovranno essere espressi in Euro.

Il prezzo offerto si intende al netto di ogni onere fiscale – che rimarrà comunque a carico esclusivo dell'acquirente. La vendita è soggetta ad imposta di registro.

Il verbale di aggiudicazione non ha gli effetti del contratto di compravendita ed è soggetto a successiva approvazione con determinazione dirigenziale, entro 30 giorni dall'asta.

Il Rogito avverrà a cura del Notaio prescelto dall'acquirente, il cui nominativo dovrà essere comunicato al Servizio Demanio e Patrimonio entro 15 giorni dall'aggiudicazione. Tutte le spese notarili, imposte e tasse sono interamente a carico dell'acquirente.

L'aggiudicatario, entro la data fissata per la stipula del rogito, dovrà corrispondere al Comune di Mantova il saldo del prezzo (differenza tra il prezzo di aggiudicazione del lotto ed il deposito cauzionale costituito come indicato al punto 2) mediante bonifico o assegno circolare intestato al tesoriere del Comune di Mantova presso la tesoreria comunale Banca Popolare di Sondrio, sede di C.so V. Emanuele 154 ABI 5696, CAB 11500, – c/c n. 90000X33, IBAN IT 77 G056 9611 5000 0009 0000 X33.

In caso di pagamento con bonifico, al momento della firma dell'atto notarile, la somma dovrà risultare già accreditata presso il tesoriere comunale.

La quietanza di pagamento dovrà essere esibita a rogito e sarà riportata nell'atto.

INFORMAZIONI

Il presente avviso, comprensivo degli allegati, è disponibile sul sito Internet del Comune di Mantova all'indirizzo: <http://www.cittadimantova.it/bandieconcorsi>.

Ai sensi della Legge 241/90 e s.m.i. si precisa che il Responsabile del Procedimento è il Dott. Annibale Vareschi, Dirigente del settore Sviluppo del Territorio e Tutela dell'Ambiente.

Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 i dati forniti dai concorrenti, obbligatori per finalità connesse alla gara e per l'eventuale successiva stipula del contratto, saranno trattati dall'Amministrazione aggiudicatrice conformemente alle disposizioni di legge di cui sopra e saranno comunicati a terzi solo per motivi inerenti alla stipula e alla gestione del contratto. Le imprese concorrenti e gli interessati hanno facoltà di esercitare i diritti previsti dall'art. 7 parte I del D.Lgs. 196/2003.

Mantova, li 25 febbraio 2014

IL DIRIGENTE

Dott. Annibale Vareschi

Allegati:

- 1) Allegato 1: domanda di partecipazione;
- 2) Allegato 2: offerta economica;
- 3) Planimetria
- 4) Nota della Direzione Regionale del 13/01/2014