



Prot. Gen. 63159/2017

**AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI IMMOBILE ADIBITO AD USO
COMMERCIALE IN PIAZZA CONCORDIA N. 18**

IL DIRIGENTE DEL SETTORE SERVIZI FINANZIARI TRIBUTI E
DEMANIO

- In esecuzione della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 78 del 21/12/2017 di "Approvazione del Bilancio di Previsione Finanziario 2018/2020 e nota aggiornamento al Documento unico di Programmazione 2018/2020"
- Della DGC n. 10 dell' 24/01/2018, esecutiva, con la quale la Giunta Comunale ha provveduto all'approvazione del Piano Esecutivo di Gestione per l'anno 2018.
- Vista la determinazione Dirigenziale n. 1222 del 23/05/2018;
- Richiamato il Nuovo Regolamento per l'alienazione dei beni immobili comunali approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 in data 28.02.2018;
- 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, secondo la procedura disciplinata dal Nuovo Regolamento Comunale per le Alienazioni dei Beni Immobili Comunali e dal Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924 e successive modificazioni ed integrazioni, il seguente bene immobile, di proprietà comunale, sito in Piazza Concordia n. 18, attualmente locato e adibito ad attività commerciale di bar-ristorazione, e facente parte del condominio "Palazzo della Ragione" amministrato dallo studio Ass.to Sereni & C. Lotto Unico.

DESCRIZIONE DEL BENE:

I locali sono identificati al NCEU al fg. 36, mapp. 153, sub. 15, della superficie di mq 140 catastali, commerciali circa 98 mq, suddivisi tra locale vendita (di mq 60 c.a.) e magazzini (di mq 38 c.a.), come meglio rappresentato nella planimetria allegata al presente avviso.

L'immobile è in classe energetica G, con indicatore della prestazione energetica 99.96 kWh/m3 a.

Destinazione urbanistica: - Tessuti prevalentemente residenziali dei nuclei di antica formazione - art.D13 e D15 delle NTA di PGT;- Ambiti a sensibilità paesaggistica molto alta - A2: Suburbio della prima e seconda cerchia.

I locali fanno parte del complesso monumentale di Palazzo della Ragione, e sono vincolati ai sensi dell'art. 3 della l. 1089/1939, (ora D.lgs 22 gennaio 2004, n. 42) con decreto ministeriale del 02 marzo 1953, trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Mantova l'08 agosto 1953, al n. 3309 R.G. e n. 272 RP.

La vendita è pertanto sottoposta alla condizione di acquisizione del provvedimento autorizzativo da parte della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia, attualmente in fase di ottenimento - rif. nota di richiesta prot. n. 65400 del 01/12/2017 ai sensi dell'art. 59 del codice dei beni culturali.

Le prescrizioni ivi indicate costituiranno clausole essenziali dell'atto di vendita. Tale atto sarà inoltre sottoposto a condizione sospensiva per consentire l'esercizio del diritto di prelazione del Ministero e degli altri enti pubblici territoriali interessati, entro 60 giorni dalla denuncia al soprintendente del luogo ove si trovano i beni, come previsto dall'art. 61 del codice.

Nessun compenso o rimborso, nemmeno a titolo di indennità, risarcimento o altro emolumento comunque denominato, spetta ai partecipanti all'asta in caso di mancato rilascio dell'autorizzazione.

Il bene è concesso in locazione con contratto ad uso diverso dall'abitazione Rep. N. 31104 del 1/7/2013, registrato il 09/07/2013 presso l'Agenzia delle entrate di Mantova al n. 1432, la cui scadenza contrattuale, a seguito di stipula dell'atto Rep. N. 2748 RS del 08/01/2016, approvato con DGC n. 486 del 22/12/2015, sarà il 7/01/2024, con esclusione del tacito rinnovo. Attualmente viene corrisposto un canone di locazione mensile pari ad euro 2.156,45.

IMPORTO A BASE DI VENDITA: € 410.000,00= (quattrocentodiecimila/00).

DIRITTO DI PRELAZIONE:

Ai sensi dell'art. 38 della legge n. 392/78, come previsto dal contratto di locazione, il conduttore ha diritto di prelazione sulla vendita;

L'esercizio della prelazione da parte del conduttore, sarà consentito sulla base della migliore offerta presentata all'Amministrazione Comunale in sede d'asta, ed alle medesime condizioni, nel termine perentorio di 60 giorni dalla ricezione della comunicazione da parte del responsabile del procedimento, dell'aggiudicazione provvisoria.

In caso di esercizio della prelazione, il conduttore dovrà presentare all'Amministrazione comunale la dichiarazione attestante il possesso dei requisiti di partecipazione e l'accettazione delle condizioni previste dal presente bando.

L'aggiudicazione definitiva a favore del conduttore potrà essere dichiarata a seguito di positivo esito delle verifiche di rito. E' fatta salva comunque la possibilità per il conduttore di partecipare direttamente al presente bando.

In caso di mancato esercizio del diritto di prelazione del conduttore, il compratore subentra in tutti i diritti e tutti gli obblighi dell'Ente e deve mantenere il contratto di locazione in corso, qualora non fosse rescindibile a volontà del locatore.

TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

Per partecipare il concorrente dovrà far pervenire, a pena di esclusione, a mano (dal lunedì al venerdì dalle 8,30 alle 12,30; lunedì martedì e giovedì anche dalle 15,00 alle 16,30), o a mezzo posta, mediante lettera raccomandata con A/R (o raccomandata A/R espresso o posta celere), o mediante corriere, entro e non oltre LE ORE 12,00 DEL GIORNO 25 GIUGNO 2018 al seguente indirizzo:

Comune di Mantova
SETTORE SERVIZI FINANZIARI TRIBUTI E

DEMANIO
Ufficio Demanio e Patrimonio
Via Roma, 39
46100 Mantova

un plico, chiuso e sigillato con qualsiasi mezzo idoneo a garantirne la sicurezza (con ceralacca o nastro adesivo) e controfirmato sui lembi di chiusura che dovrà riportare obbligatoriamente la seguente dicitura:

"NON APRIRE – OFFERTA PER ASTA DI VENDITA LOCALI COMMERCIALI PIAZZA CONCORDIA" oltre al mittente con indicazione anche della ragione sociale, indirizzo, PEC (se esistente) per le comunicazioni al/ai concorrente/i.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, non giunga a

destinazione entro il suddetto termine perentorio.

Il Comune di Mantova è esente da qualsiasi responsabilità per il mancato o ritardato recapito del plico. La consegna dell'offerta ad altri uffici comunali sarà considerata non valida ai fini della partecipazione alla selezione.

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

- BUSTA N. 1 "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"
- BUSTA N. 2 "OFFERTA ECONOMICA"

La BUSTA N. 1 "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA": dovrà contenere a pena di esclusione:

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) la dichiarazione di non trovarsi in una delle seguenti condizioni di esclusione:

- incapacità giuridica;

- incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione per reati da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

d) nel caso di società, l'indicazione espressa, che può essere contenuta nel certificato d'iscrizione nel Registro delle Imprese della C.C.I.A.A., che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;

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

f) la dichiarazione di conoscenza del bene oggetto di vendita, accettato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova sino alla data del rogito, 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;

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

h) di volersi/non volersi avvalere della facoltà di dilazione del prezzo prevista all'art. 5 del Nuovo Regolamento per l'alienazione dei beni immobili comunali approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 in data 28.02.2018;

2) deposito cauzionale, pari al 10% del prezzo posto a base di vendita (euro 41.000,00=) da costituire mediante:

- bonifico o versamento di assegno circolare non trasferibile intestato al "Tesoriere del Comune di Mantova", presso la Banca Popolare di Sondrio, sede di Corso Vittorio Emanuele n. 154, sul c/c 91500X78, IBAN IT35I0569611500000091500X78, causale "Cauzione provvisoria per asta immobile Piazza Concordia"; L'originale della quietanza del bonifico o del versamento presso il tesoriere comunale, dovrà essere inserita nella busta n.1, a pena di esclusione;

- fideiussione rilasciata da Azienda di credito. La fideiussione bancaria dovrà contenere l'assunzione dell'obbligo da parte del fideiussore di pagare l'importo della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta dell'Ente, con rinuncia espressa al diritto di opporre a quest'ultimo qualsiasi eccezione. Dovrà inoltre contenere l'espressa rinuncia del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale previsto dall'art. 1944 del codice civile nonché l'espressa rinuncia del fideiussore dei diritti e delle tutele di cui all'art. 1957 del codice civile. La fideiussione bancaria dovrà avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta. L'originale dovrà essere inserito nella busta n.1, 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 danni causati al Comune dall'inadempimento.

3) Procura Speciale (in caso di offerta presentata per procura) 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; Ai sensi dell'art. 81 comma 3 R.D. 827/1924 le procure generali non sono valide per l'ammissione all'asta.

La BUSTA N. 2 "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 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 26 GIUGNO 2018, ALLE ORE 10,00, 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.

La Commissione di gara, presieduta dal Dirigente del Settore Servizi Finanziari, Tributi e Demanio, dopo aver constatato la regolarità dei plichi pervenuti, procederà in seduta pubblica all'apertura delle buste contenenti la documentazione amministrativa e alla verifica dei documenti richiesti. Successivamente, nel corso della medesima seduta, procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche e dichiarerà l'aggiudicatario.

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 o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

Qualora non pervengano offerte, o non siano accettabili a norma di legge o del regolamento comunale, o del presente avviso, l'asta sarà dichiarata deserta.

Sono ammesse offerte in nome di più persone che si intendono solidalmente obbligate, le 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 regime di comunione di beni non è necessario che l'offerta sia sottoscritta da entrambi i coniugi.

Non è consentito al medesimo soggetto di presentare più offerte per il medesimo lotto.

Nell'eventualità che siano state presentate due offerte uguali, si procederà all'esperimento di miglioramento di cui all'art. 77 del R.D. 25/05/1924 n. 827. Ove solo uno o nessuno degli offerenti sia presente, o non vogliano migliorare l'offerta, si procederà mediante sorteggio.

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

L'esito dell'alienazione si constata mediante processo verbale che attesta le operazioni svolte. Il verbale d'asta non ha gli effetti del contratto di compravendita e l'aggiudicazione provvisoria è soggetta a successiva approvazione con determinazione dirigenziale, entro 30 giorni dall'asta. 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.

In caso di non veridicità, si procederà a dichiarare l'esclusione dalla gara del concorrente.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione comunale consegue alla stipula del contratto dopo l'aggiudicazione definitiva.

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, comprese eventuali spese condominiali straordinarie o innovative deliberate prima del rogito di compravendita.

La vendita è sottoposta all'acquisizione del provvedimento autorizzativo da parte della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia, alla prelazione del conduttore e alla prelazione del Ministero e degli altri enti pubblici territoriali interessati, come previsto dal codice dei beni culturali.

Nessun compenso o rimborso, nemmeno a titolo di indennità, risarcimento o altro emolumento comunque denominato, spetta ai partecipanti all'asta in caso di mancato rilascio dell'autorizzazione e revoca del procedimento/aggiudicazione.

Tutte le operazioni catastali eventualmente necessarie (Tipi Mappali, Tipi di Frazionamento, DOCF) 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 tre mesi dall'aggiudicazione definitiva. L'Amministrazione si riserva la facoltà di prorogare detto termine su richiesta motivata dell'aggiudicatario.

Tutte le spese relative e consequenziali dell'atto faranno capo all'aggiudicatario che nominerà un notaio su sua fiducia dandone immediata comunicazione al servizio Demanio e Patrimonio.

Il pagamento del residuo prezzo deve avvenire presso la Tesoreria Comunale che ne rilascia quietanza, prima, o al limite all'atto della stipulazione, salve le ipotesi di dilazione.

Nel caso di mancato versamento del prezzo nel termine fissato e/o mancata stipula del contratto, la vendita sarà ritenuta risolta e la cauzione sarà incamerata dall'Amministrazione, salvo il risarcimento di maggior danno. L'Amministrazione in questo caso avrà facoltà di aggiudicare il bene al secondo miglior offerente, ovvero procedere ad un nuovo avviso.

In ogni caso, sino alla stipulazione del contratto di vendita, è dovuta la corresponsione del canone locativo e delle altre indennità di occupazione se istituite e già in corso.

Il compratore subentra in tutti i diritti ed in tutti gli obblighi dell'Ente e deve mantenere i contratti di locazione in corso all'epoca della vendita, i quali non fossero rescindibili a volontà del locatore.

Trattandosi di attività non istituzionale, non rientrante nell'ambito di applicazione dell'Iva, la vendita è soggetta a imposta di registro.

PAGAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare a rogito la differenza fra l'importo dell'offerta e il deposito fatto a garanzia della medesima, mediante bonifico o versamento di assegno circolare intestato al tesoriere del Comune di Mantova, presso la tesoreria comunale Banca Popolare di Sondrio, sede di C.so V. Emanuele 154 sul c/c n. 90000X33, IBAN IT 77 G056 9611 5000 0009 0000 X33.

Ai sensi del Nuovo Regolamento per l'alienazione dei beni immobili comunali approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 in data 28.02.2018, è ammessa la possibilità di dilazionare il prezzo offerto in massimo 20 rate trimestrali, previo versamento di un acconto minimo del 20 per cento e fermo restando la necessità di presentare adeguata garanzia, mediante fideiussione bancaria o iscrizione di ipoteca sul bene. Il tasso applicato sarà pari 3,3% annuo.

In caso di dilazione, l'aggiudicatario dovrà versare, con le stesse modalità sopra indicate, presso la Tesoreria Comunale che ne rilascia quietanza, prima, o al limite all'atto della stipulazione il 20% dell'importo offerto, ed iniziare il pagamento delle rate dal mese successivo.

Al momento della stipula dell'atto notarile, la somma dovrà risultare già accreditata presso il tesoriere comunale, in mancanza il Dirigente non procederà alla sottoscrizione. La quietanza di pagamento dovrà essere esibita a rogito e sarà riportata nell'atto.

CONDIZIONI DI TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art.13 del D.lgs. 196/2003, i dati raccolti a seguito della procedura saranno trattati manualmente con strumenti informatici osservando le disposizioni di cui all'art. 3. I dati si configurano come obbligatori in quanto la loro omissione, anche parziale, comporta l'esclusione dalla procedura. I dati forniti potranno essere comunicati agli enti presso i quali saranno svolti gli accertamenti dell'autocertificazione fornita, titolare del trattamento è il Comune di Mantova.

Ai sensi dell'art.6 della legge 7/8/1990 n. 241, il Responsabile del Procedimento è il Dirigente del Settore Servizi Finanziari Tributi e Demanio, dott. Nicola Rebecchi.

INFORMAZIONI

Informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti all'Ufficio Demanio e Patrimonio del Comune di Mantova, Via Roma, 39 – 46100 Mantova, Tel +39 0376 338 278/279.

L'avviso di vendita con gli allegati tecnici e i fac-simili per partecipare alla presente procedura sono pubblicati all'Albo Pretorio e sul sito INTERNET <http://www.comune.mantova.gov.it/>

Mantova, li 25/5/2018

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
dott. Nicola Rebecchi

ALLEGATI:

- 1) Modello domanda di partecipazione
- 2) fac-simile offerta economica;
- 3) planimetria