



## COMUNE DI VALSAMOGGIA

Città metropolitana di Bologna

Servizio Patrimonio

patrimonio@comune.valsamoggia.bo.it

051/836457 – 051/836459 – 051/836461

**SCADENZA: MERCOLEDÌ 02 AGOSTO 2023 – ORE 12:00**

### AVVISO PUBBLICO

**PER LA PERMUTA IMMOBILIARE DI EDIFICIO COMUNALE DA PERMUTARE CON EDIFICIO PRIVATO DA DESTINARE A STRUTTURA PER ASSISTENZA SOCIALE E SOCIO SANITARIA PER PERSONE CON DISABILITA'**

#### IL RESPONSABILE DI AREA

##### **RICHIAMATE:**

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 28/04/2023, approvazione del Piano Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2023/2025;
- la determinazione dirigenziale n. 282 del 23/05/2023 approvazione avviso esplorativo per manifestazione di interesse alla vendita di immobili residenziali da destinare a struttura per assistenza sociale e socio sanitaria per persone con disabilità;
- l'avviso pubblico di manifestazione di interesse prot.n. 30823 del 24/05/2023 e relativo verbale di avviso deserto, prot.n. 37858 del 29/06/2023;
- la determinazione dirigenziale n. 410 del 18/07/2023 per approvazione bando pubblico per la permuta immobiliare di immobile comunale con immobile privato da destinare a persone con disabilità;

**DATO ATTO** che l'Amministrazione comunale intende effettuare un secondo esperimento tramite bando diretto di assegnazione immobili;

##### **PREMESSO CHE:**



- il Comune di Valsamoggia ha la necessità di individuare un immobile da destinare a struttura per assistenza sociale e socio sanitaria, con particolare riferimento alla tutela dei diritti delle persone con disabilità e le loro famiglie;
- tra gli immobili di proprietà comunale esistenti non sono presenti edifici aventi le caratteristiche necessarie per il succitato uso;
- si rende pertanto opportuno acquisire, da enti e/o privati, immobili idonei da destinare a struttura per assistenza sociale e socio sanitaria con particolare riferimento alla tutela dei diritti delle persone con disabilità e le loro famiglie;
- lo strumento della permuta risulta il più indicato in considerazione della disponibilità immobiliare dell'Ente di immobile non più funzionali all'attività pubblica come da ricognizione effettuata nell'ambito del piano alienazioni e valorizzazioni immobiliari e in ragione del risparmio di risorse finanziarie comunali;

In esecuzione della Deliberazione Consiliare n. 42 del 28/04/2023 - "PIANO ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI TRIENNIO 2023/2025", esecutiva ai sensi di legge, e successiva Determinazione a contrarre n. 282 del 23/05/2023;

#### **SI RENDE NOTO**

che il giorno **MERCOLEDÌ 09** del mese di **AGOSTO** anno **2023**, con inizio alle **ore 09:30**, presso la sala consiliare del Municipio di Bazzano sito in Piazza Garibaldi 1, località Bazzano, si procederà all'asta pubblica con il metodo delle offerte segrete, da confrontarsi con il valore commerciale a base d'asta, ai sensi dell'articolo 73, lettera c) e dell'articolo 76, 2^ comma, del R.D. 23/5/1924, n.827, per la permuta del seguente immobile di proprietà comunale:

#### **LOTTO B**

**Villa Olimpia** sita in Loc. Crespellano, Via IV Novembre n. 7  
censita castalmente alla Sezione A, Foglio 41, Mappali, 3, 130, 133  
Mq. 700,00 circa

**Valore commerciale a base d'asta per la permuta Euro 349.000,00**



Per quanto sopra, in attuazione dei principi comunitari di parità di trattamento, non discriminazione, proporzionalità e trasparenza, è consentito a qualunque soggetto (sia enti che soggetti privati), che abbia interesse, di presentare apposita istanza con proposta dettagliata degli immobili da cedere (ed eventuali strutture/attrezzature ad essa/esse connesse).

## **1. INDICAZIONI SULLE AREE DA ACQUISIRE E BENE IN PERMUTA**

Il Comune di Valsamoggia invita qualunque soggetto (sia enti che soggetti privati) a partecipare alla presente procedura pubblica di permuta, titolare di immobili aventi le seguenti caratteristiche:

- a) gli immobili oggetto del presente bando debbono essere idonei alla destinazione di struttura per assistenza sociale e socio sanitaria, con particolare riferimento alla tutela dei diritti delle persone con disabilità, o già attrezzati per tale uso. In particolare la loro destinazione d'uso dovrà essere compatibile dal punto di vista urbanistico/edilizio all'uso indicato;
- b) gli immobili devono essere localizzati all'interno del perimetro del centro urbano del Municipio di Crespellano;
- c) la superficie dell'immobile deve consentire, ai sensi della vigente normativa urbanistico edilizia e per il superamento delle barriere architettoniche, la realizzazione di n. 4 bagni, n. 4 camere matrimoniali, n. 1 soggiorno pranzo/zona comune di almeno 30,00 mq.;
- d) essere posizionato al piano terreno;
- e) essere totalmente accessibile a persone disabili sia negli spazi interni, che in quelli esterni;
- f) sono ammessi immobili che a mezzo ristrutturazione edilizia vadano a soddisfare i requisiti richiesti, con opere e oneri interamente a carico del proprietario e con termine dei lavori entro e non oltre il 30/03/2024.
- g) Nel caso di immobile da ristrutturare di cui alla lettera f) l'atto di stipula della permuta avverrà esclusivamente a fine lavori completata ed in seguito al rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità dell'immobile/unità immobiliare;
- h) Il Valore dell'immobile offerto in permuta non potrà essere inferiore ad Euro 349.000,00, valore che dovrà essere documentato da perizia di stima giurata a cura e firma di tecnico abilitato incaricato dall'offerente. Il Valore potrà essere pari o superiore a Euro 349.000,00;



i) Il bene di proprietà comunale oggetto di permuta è esclusivamente il LOTTO n. B denominato "Villa Olimpia" inserito nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2023/2025, stimato in Euro 349.000,00.

Le planimetrie e gli elaborati tecnici riguardanti l'immobile di proprietà del Comune di Valsamoggia, sono visionabili presso il Servizio Patrimonio in Piazza Garibaldi n. 1, Municipio di Bazzano, previo appuntamento da fissare telefonicamente al 051/836457.

## **2. FINALITA' DELL'AVVISO**

Il presente avviso costituisce asta pubblica attivazione di procedura di cessione di immobile comunale e contestuale acquisizione in permuta, di edificio avente caratteristiche idonee ad ospitare persone con disabilità.

Con il presente avviso è indetta procedura di affidamento e pertanto è prevista graduatoria e assegnazione.

Il presente bando pubblico non è in nessun modo vincolante per l'Amministrazione e non determina l'insorgenza di alcun titolo, diritto o interesse giuridicamente rilevante a pretendere la prosecuzione della procedura.

La partecipazione al presente bando pubblico è invece vincolante per l'offerente e costituisce per l'offerente impegno alla permuta immobiliare, nonché al rispetto di tutti i requisiti/oneri previsti nel presente bando e relativi allegati.

L'Amministrazione si riserva, la facoltà di interrompere in qualsiasi momento, per ragioni di sua esclusiva pertinenza, il procedimento avviato con il presente avviso senza che ciò possa far sorgere in capo ai soggetti partecipanti diritti a risarcimento o indennizzo.

L'Amministrazione di riserva inoltre di non accettare le proposte valutate non confacenti all'interesse pubblico.

In caso di esperimento deserto l'Amministrazione può procedere con permuta diretta ai sensi degli artt. 15, 16 e 17 del vigente Regolamento per l'Alienazione del Patrimonio Comunale.

## **3. CONDIZIONI GENERALI REGOLANTI LA VENDITA**



- Il bene Villa Olimpia viene permutato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento dell'asta, ivi compreso le servitù se e come esistenti, apparenti e non, o comunque aventi ragioni di esistere. La vendita si intende fatta a corpo e non a misura. Qualunque responsabilità del Comune è limitata al caso di evizione.
- L'asta sarà tenuta, ai sensi del R.D. 23/5/1924, n.827 ad unico incanto, per mezzo di offerte segrete di valore pari o in aumento, da confrontarsi con il valore commerciale a base d'asta. Non saranno ammesse offerte di valore inferiore alla base d'asta.
- Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida che sia pari o superiore al valore commerciale di permuta posto a base d'asta (art.65 del R.D. n.827/1924).
- L'aggiudicazione sarà dichiarata a favore di colui che avrà offerto in permuta l'immobile rispondente a tutte le caratteristiche elencate ed avente il valore commerciale più alto rispetto a quello a base d'asta, ed in presenza di offerte uguali o equiparabili, si procederà ad estrazione a sorte nella medesima seduta.

#### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE – PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Termini e modalità di ricezione delle offerte

**ENTRO LE ORE 12:00 DEL GIORNO MERCOLEDÌ 02 AGOSTO 2023** al Comune di Valsamoggia, Piazza Garibaldi n. 1, località Bazzano, 40053 Valsamoggia (BO).

La consegna dei plichi (busta contenente l'offerta) è ammessa **entro e non oltre il termine di scadenza del giorno MERCOLEDÌ 02 AGOSTO 2023 ORE 12:00**, a mezzo del Servizio Postale di Stato o a mezzo di agenzia privata autorizzata per tali consegne da indirizzare a SERVIZIO PATRIMONIO – COMUNE DI VALSAMOGGIA, PIAZZA GARIBALDI 1, LOC. BAZZANO, 40053 VALSAMOGGIA BO.

E' inoltre ammessa la consegna a brevi mano.

La consegna a mano, è ammessa esclusivamente presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Valsamoggia, sito in Piazza Garibaldi 1, località Bazzano, Valsamoggia (BO), da effettuarsi esclusivamente nelle seguenti giornate e secondo gli orari di apertura al pubblico pubblicati sul sito internet del Comune di Valsamoggia al seguente link:

<https://www.comune.valsamoggia.bo.it/index.php/servizi/sportelli-del-cittadino/94-amministrazione-trasparente/2657-contatti>

Il recapito dei plichi, rimane ad esclusivo rischio dei mittenti, pertanto, non verranno presi in



considerazione i plichi che, per qualsiasi motivo, non pervengano entro il suddetto termine perentorio. Per l'avvenuta consegna dei plichi entro il termine di scadenza consegnati a mano, farà fede la data e l'orario annotato sulla busta dall'operatore di protocollo.

**Oltre il termine indicato non sarà considerata valida alcuna offerta e i plichi non materialmente pervenuti al Comune di Valsamoggia entro il termine stesso, indipendentemente dalla data di spedizione e dal timbro postale, saranno esclusi dalla gara**

Il plico deve recare all'esterno, oltre al destinatario Comune di Valsamoggia, l'intestazione del mittente, l'indirizzo dello stesso e tutti i recapiti a cui potersi rivolgere, la seguente dicitura "Offerta per asta pubblica del giorno 09 AGOSTO 2023 relativa alla permuta del LOTTO n. B".

I concorrenti dovranno consegnare l'offerta racchiusa in un plico (busta contenente l'offerta) debitamente sigillato con nastro adesivo ad ogni altro mezzo sufficiente ad assicurarne la segretezza e la non manomissione, controfirmato sui lembi di chiusura, integro e non trasparente, recante i dati identificativi dell'offerente e l'indicazione dell'oggetto della gara.

All'interno del plico, dovrà essere inserita la seguente documentazione:

#### **BUSTA A – Offerta immobiliare**

Busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura "OFFERTA IMMOBILIARE relativa alla permuta del LOTTO n. B" e l'indicazione dell'offerente.

Tale busta dovrà contenere all'interno modello "Allegato A" debitamente compilato e sottoscritto di partecipazione all'asta, e perizia di stima immobiliare del valore dell'immobile offerto in permuta.

Nella BUSTA A contenente l'allegato A e la perizia di stima non dovranno essere inseriti altri documenti.

#### **BUSTA B – Documenti**

Busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura "DOCUMENTI relativi alla permuta del LOTTO n. B" e l'indicazione dell'offerente.

Tale busta dovrà contenere all'interno:

- Autocertificazione, utilizzando il modulo "Allegato B", debitamente compilato in ogni sua



parte con allegata fotocopia, pena esclusione, del documento d'identità del/i sottoscrittore/i in corso di validità;

- Dichiarazione relativa agli obblighi occupazionali, utilizzando il modulo "Allegato C", debitamente compilato in ogni sua parte con allegata fotocopia, pena esclusione, del documento d'identità del/i sottoscrittore/i in corso di validità;
- Elaborati grafici e relazionali dell'immobile proposto in permuta atti a illustrare ed individuare l'edificio;
- Cauzione di euro 3.490.00 pari all' 1% del valore immobiliare a base d'asta.

I partecipanti alla gara devono costituire un deposito cauzionale a garanzia dell'offerta per un importo pari al 1% del valore a base d'asta. La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione dell'atto di trasferimento per fatto del soggetto aggiudicatario.

A tal fine i soggetti interessati devono produrre in allegato all'offerta, a pena di esclusione, il documento comprovante la costituzione della cauzione, in originale o in copia autenticata.

La cauzione può essere costituita in uno dei seguenti modi, indicando come causale "*Cauzione provvisoria del 1% per asta pubblica del giorno 09 AGOSTO 2023 per permuta del lotto n. B*":

a) versamento presso la Tesoreria Comunale mediante Bonifico Bancario al "Comune di Valsamoggia - Codice fiscale 03334231200", INTESA SAN PAOLO SPA, IBAN IT 53 D 03069 05405 100000046014;

b) assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Valsamoggia;

c) fidejussione bancaria rilasciata da aziende di credito di cui all'art. 5 del R.D. n. 375/1936 e successive modificazioni ed integrazioni;

d) polizza fideiussoria rilasciata da impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni.

La fideiussione bancaria o assicurativa deve essere rilasciata dai soggetti di cui all'art. 107 del D.Lgs 385/93.

La polizza fideiussoria o 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 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 polizza fideiussoria o la fideiussione bancaria dovrà avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino al versamento completo del corrispettivo, mentre le cauzioni degli altri soggetti partecipanti alla gara saranno svincolate dopo l'aggiudicazione della gara.

Qualora il soggetto aggiudicatario non mantenga l'offerta presentata oppure non provveda alla stipulazione del contratto nel termine fissato, la cauzione sarà automaticamente incamerata dall'Amministrazione Comunale, salvi eventuali ulteriori risarcimenti.

### **Specifiche modello "Allegato B"**

- Se si partecipa per conto di altre persone fisiche (modello b), i concorrenti dovranno allegare l'originale o copia autentica della procura speciale fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da notaio;
- Se partecipano per conto di una persona giuridica società regolarmente costituita, (ente, etc.) (modello b bis), i concorrenti dovranno allegare autocertificazione attestante la natura giuridica della società ed i poteri conferiti agli amministratori, nonché il documento previsto dalle norme statutarie comprovante la volontà della società di acquistare gli immobili descritti nel lotto cui partecipa (delibera del competente organo ai sensi dello statuto);
- Se partecipano per conto di una società commerciale, regolarmente costituita, (soc.coop., etc.) (modello b ter), i concorrenti dovranno autocertificazione attestante la natura giuridica della società ed i poteri conferiti agli amministratori, nonché il documento previsto dalle norme statutarie comprovante la volontà della società di acquistare gli immobili descritti nel lotto cui partecipa (delibera del competente organo).

### **Cause di esclusione dalla procedura di gara**

Costituiscono cause di esclusione dalla procedura di gara:

- le offerte pervenute dopo la scadenza del termine di presentazione indicato nel bando;



- le offerte per telegramma, via mail, via P.E.C., via internet e più in generale, tutte quelle pervenute in altre forme non specificatamente indicate dal bando;
- le offerte per persona da nominare e le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrattare con la pubblica amministrazione, ai sensi delle norme legislative vigenti;
- le offerte condizionate e/o espresse in modo indeterminato;
- la mancata costituzione del deposito cauzionale o deposito cauzionale costituito di importo inferiore a quello richiesto o la mancata presentazione del documento comprovante;
- le offerte non contenute in busta chiusa e sigillata;
- la mancata presentazione, parziale compilazione, mancata sottoscrizione, di una parte o di tutta la documentazione elencata nel bando.

### STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

- La permuta sarà perfezionata con la stipulazione di un contratto, con le forme e modalità previste dal Codice Civile e vengono regolate da un notaio, scelto dalla parte acquirente/controparte.
- A seguito dell'asta pubblica, il rogito di compravendita sarà stipulato necessariamente con l'aggiudicatario e non da soggetto diverso ancorché titolato dall'aggiudicatario e dovrà avvenire entro il termine di **30 giorni** dalla comunicazione di avvenuta comunicazione di aggiudicazione definitiva.
- In caso di aggiudicazione definitiva, la cauzione, sarà trattenuta sino alla sottoscrizione del contratto.
- La mancata stipulazione del contratto da parte dell'aggiudicatario, per cause a lui imputabili, nei termini e con le modalità indicate, comporta la decadenza dell'aggiudicazione e il Comune tratterrà la cauzione, a titolo di indennizzo, salvo comunque il diritto di maggior danno.
- Tutte le spese relative e consequenziali all'atto pubblico di compravendita, comprese quelle di pubblicazione, fanno capo all'acquirente.

### DISPOSIZIONI GENERALI

- j) In caso di mancata aggiudicazione del lotto, la cauzione provvisoria sarà prontamente rimborsata.



k) Per quanto non previsto nel presente avviso, si applicano le disposizioni del Regolamento per l'alienazione del patrimonio comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.77 del 28/07/2020 e successivo aggiornamento approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 189 del 30/11/2021 pubblicato sul sito internet del Comune di Valsamoggia.

l) Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese tecniche necessarie per eventuali atti catastali dell'immobile oggetto di asta pubblica. Sono, altresì, a carico dello stesso aggiudicatario tutte le altre spese d'asta e contrattuali (*a titolo esemplificativo e non esaustivo: bollo, imposta di registro, IVA, trascrizione ipotecaria, diritti di segreteria, etc.*). Tutte le spese relative e consequenziali all'atto pubblico di compravendita, comprese quelle di pubblicazione, fanno capo all'aggiudicatario.

m) Tutta la documentazione relativa all'asta è depositata presso il Servizio Patrimonio (051/836457) con diritto di accesso nelle ore di ufficio previo appuntamento, il LUNEDÌ, MERCOLEDÌ e GIOVEDÌ dalle ore 09:00 alle ore 13:00, piano secondo del palazzo Municipale sito in Piazza Garibaldi n. 1, Località Bazzano (BO). Lo stesso Servizio è a disposizione per poter prendere visione degli immobili previo appuntamento da concordare.

L'accesso agli uffici comunali è consentito nel rispetto delle vigenti misure di contenimento del contagio da Covid19.

n) L'aggiudicatario definitivo del lotto, sarà messo in possesso dell'immobile aggiudicato a compravendita avvenuta.

Il Responsabile del Procedimento è il Geom. Stefano Cremonini, Responsabile dell'Area Programmazione, Realizzazione, Gestione e Cura del Patrimonio Comunale – Lavori Pubblici, Manutenzioni, Mobilità e Patrimonio del Comune di Valsamoggia.

I dati personali saranno trattati in conformità alle disposizioni del D. Lgs. 30/12/2003, n.196.

Sul sito web all'indirizzo [www.comune.valsamoggia.bo.it](http://www.comune.valsamoggia.bo.it) (Amministrazione Trasparente - sezione bandi di gara e contratti) è disponibile l'avviso d'asta con i relativi modelli per la partecipazione.



## 5. INFORMAZIONI E CHIARIMENTI TECNICI

Per eventuali informazioni tecniche e per eventuali sopralluoghi ci si potrà rivolgere alla Geom. Barbara Lambertini dell'Area Programmazione realizzazione Gestione e cura del Patrimonio Comunale – Servizio Patrimonio Tel. (lun-mer-gio 051/836457) o a mezzo mail a [patrimonio@comune.valsamoggia.bo.it](mailto:patrimonio@comune.valsamoggia.bo.it).

**Il Responsabile dell'Area Programmazione Realizzazione  
Gestione e Cura del Patrimonio Comunale  
GEOM. STEFANO CREMONINI**

*Documento sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 20 del CAD – D. Lgs. 82/2005  
e/o Firma autografa sostituita a mezzo stampa (art. 3 del D. legislativo 12 febbraio 1993, n. 39);  
Il documento informatico originale è conservato nei propri archivi.*

