



Provincia di Modena

ALLEGATO "A"

AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE SITUATO IN COMUNE DI CASTELVETRO DI MODENA (MO)

Il Direttore dell'Area Lavori Pubblici della Provincia di Modena, in esecuzione della Determinazione dell'Area LL.PP. n. del/...../....., esecutiva ai sensi di legge,

RENDE NOTO

che il **giorno 25/10/2013 alle ore 10,30** presso Sala della Giunta Provinciale - 3° piano - in Viale Martiri della Libertà n. 34 a Modena, si terrà un pubblico incanto per la vendita del bene di proprietà provinciale di seguito indicato:

**COMPLESSO IMMOBILIARE
AD USO CENTRO DI ALLEVAMENTO SELVAGGINA
dell'estensione di oltre 20 ettari (fabbricati+ terreni)
Prezzo a base d'asta € 3.200.000,00**

DESCRIZIONE DEL BENE

Il Centro Allevamento Selvaggina (per brevità "CAS") ha un'estensione complessiva di circa mq. 208.918.

Il CAS è ubicato in via Ossi n. 1 e 2 a Castelvetro di Modena, nella zona collinare.

Il Centro è diviso in due aree (da una parte e dall'altra di via Ossi), entrambe completamente recintate.

Fabbricati:

I fabbricati presenti, di varia natura e tipologia, funzionali all'attività di allevamento sono così identificati:

fabbricato n. 1 => fabbricato in muratura di circa 8 mq, in buono stato di conservazione, ospitante la pompa dell'acqua sommersa;

fabbricato n. 2 => fabbricato in pannelli prefabbricati, di circa 19 mq. (altezza utile circa 2,10 m.), in buono stato di conservazione per la struttura e mediocre per i serramenti, ospitante il depuratore dell'acqua;

fabbricato n. 3 => fabbricato in muratura di circa 867 mq (altezza media utile circa 3,40 m.) in buono stato di conservazione, ospitante le attrezzature della prima fase del ciclo produttivo, oltre ad un ufficio e un servizio igienico;

fabbricato n. 4 => capannone in elementi prefabbricati, in buono stato di conservazione, di circa 418 mq. (altezza media utile di circa 3,00 m.), destinato all'allevamento a terra;

fabbricato n. 5 => capannone in elementi prefabbricati di circa 159 mq. (altezza media utile circa 3,70 m.);

fabbricato n. 6 => fabbricato in muratura a due piani fuori terra (casale) di circa 399 mq, adibito ad abitazione e ospitante servizi e spogliatoi, deposito e stoccaggio; il fabbricato è in buono stato di conservazione, ed è stato recentemente ristrutturato nella parte destinata ad abitazione.

Classe energetica del fabbricato "G" (EP tot = 291,35 kWh/m²/anno), come da Attestato di Certificazione Energetica n. 05095-043716-2013 rilasciato il 24/06/2013.

fabbricato n. 7 => fabbricato in pannelli prefabbricati, di circa 10 mq. (altezza media utile circa 2,40 m.), in buono stato di conservazione, ospitante la centrale di trasformazione dell'energia elettrica;

fabbricato n. 8 => fabbricato in muratura a due piani fuori terra, di circa mq. 47 (altezza media utile circa 2,10 m. a piano terra), in mediocre stato di conservazione, destinato allo stoccaggio di macchinari e scorte;

fabbricato n. 9 => capannone in elementi prefabbricati, di circa 468 mq. (altezza media utile circa 3,50 m.), in mediocre stato di conservazione, destinato all'allevamento a terra;

fabbricato n. 10 => fabbricato in cemento armato e muratura ad unico piano fuori terra ad uso abitazione, di circa mq. 174 (altezza media utile circa 3,00 m.), in buono stato di conservazione, composto da sei vani abitabili più autorimessa.

Classe energetica del fabbricato "G" (EP tot = 350,16 kWh/m²/anno), come da Attestato di Certificazione Energetica n. 05095-043713-2013 rilasciato il 24/06/2013.

fabbricato n. 11 => fabbricato pluripiano in muratura portante faccia a vista, collabente ed inutilizzabile, avente una superficie di circa 172 mq (superficie media utile non rilevabile);

fabbricato n. 12 => fabbricato in pannelli prefabbricati, di circa 17 mq. (superficie media utile circa 8,00 m.), in mediocre stato di conservazione, ex centrale di trasformazione dell'energia elettrica;

fabbricato n. 13 => fabbricato in struttura metallica con chiusure in fibrocemento, di circa 690 mq. (altezza media utile circa 2,55 m.), in mediocre stato di conservazione, destinato all'allevamento a terra;

fabbricato n. 14 => fabbricato in struttura metallica con chiusure in fibrocemento, di circa 725 mq. (altezza media utile circa 2,55 m.), in mediocre stato di conservazione, destinato all'allevamento a terra;

fabbricato n. 15 => fabbricato in struttura metallica con chiusure in fibrocemento, di circa 766 mq. (altezza media utile circa 2,55 m.), in mediocre stato di conservazione, destinato all'allevamento a terra;

fabbricato n. 16 => fabbricato in struttura metallica con chiusure in fibrocemento, di circa 606 mq. (altezza media utile circa 2,55 m.), in mediocre stato di conservazione, destinato all'allevamento a terra;

fabbricato n. 17 => fabbricato in struttura metallica con chiusure in fibrocemento, di circa 561 mq. (altezza media utile circa 2,55 m.), in mediocre stato di conservazione, destinato all'allevamento a terra.

Terreni:

Le aree oggetto di vendita sono terreni pianeggianti destinati in parte all'attività di allevamento e in parte all'attività agricola.

Sul totale della superficie complessiva, una porzione di mq. 20.000, è suscettibile di trasformazione ad attività ricettiva, con la possibilità di costruire circa 5.000 mq di fabbricati a nuovo.

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Castelvetro di Modena, infatti, colloca detta porzione di area all'interno delle "Zone Territoriali omogenee D3" – Zone per l'insediamento di strutture ricettive (ambito ad est del capoluogo).

La restante superficie è destinata, dallo stesso strumento urbanistico, a "Zona Agricola di particolare interesse paesaggistico-ambientale E1 – UP1 art. 72 delle NTA, e Campagna – Parco: programma di riqualificazione del paesaggio agrario collinare".

Il CAS di Castelvetro di Modena è identificato catastalmente come segue:

Catasto	Foglio	Mappale	Qualità	Superficie (mq.)	Reddito dominicale €	Reddito Agrario €
Terreni	35	74	Vigneto	2.807	23,92	13,77
Terreni	35	78	Semin.arbor.	7.813	46,40	60,53
Terreni	35	87	Vigneto	4.403	37,52	21,60
Terreni	35	88	Seminativo	22.635	128,59	175,35

Terreni	35	171	Seminativo	450	3,60	3,72
Terreni	35	172	Seminativo	102	0,82	0,84
Terreni	35	173	Semin.irrig.	1.022	8,34	9,50
Terreni	35	174	Semin.irrig.	3	0,02	0,03
Terreni	41	95	Semin.irrig.	3.669	29,94	34,11

Catasto	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita €
Fabbricati	35	214 215	1 1	D/8		9.712,00
Fabbricati	35	214	2	A/7	7,5 vani	426,08
Fabbricati	35	214	3	C/6	23 mq.	45,14
Fabbricati	35	214	4	F/2		
Fabbricati	35	215	2	A/3	7 vani	325,37
Fabbricati	35	215	3	BCNC		

Il CSA è attualmente occupato sine titolo da una ditta che svolge attività di allevamento selvaggina. La Provincia di Modena ha richiesto la restituzione delle strutture del Centro alla ditta occupante.

La Provincia di Modena precisa che i beni oggetto del presente avviso d'asta saranno alienati nelle condizioni di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le servitù attive e passive, tanto apparenti quanto non apparenti, canoni, censi ed oneri, anche se non indicati nella descrizione e con tutti i pesi che vi fossero inerenti.

I fabbricati sopradescritti sono individuati nell'ampiezza e consistenza conformemente allo stato di fatto e di diritto goduto, senza responsabilità da parte di questo Ente per le differenze che sussistono tra le sopra indicate superfici e qualità catastali e quelle effettive.

La vendita sarà fatta, a corpo e non a misura, allo stesso titolo e nello stato e forma in cui gli immobili appartengono alla stessa Provincia di Modena.

Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita o nella determinazione del prezzo d'asta, nell'indicazione delle superfici, dei confini, dei numeri di mappa e coerenze, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla legge, dovendosi intendere come espressamente dichiarato dal concorrente di ben conoscere il complesso immobiliare in oggetto, nel suo valore e in tutte le parti che lo compongono.

MODALITA' DI GARA E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

L'asta pubblica di cui al presente avviso, ad aggiudicazione definitiva, avrà luogo con il sistema delle **offerte segrete IN AUMENTO da confrontarsi con il prezzo a base d'asta sopraindicato**, a norma dell'Articolo 73 Lettera c) del "Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità dello Stato" di cui al R.D. 23/05/1924 n. 827 e s.m.

L'aggiudicazione avrà luogo a favore di colui che avrà offerto il prezzo più elevato rispetto a quello a base d'asta; le offerte dovranno quindi essere presentate solo in aumento rispetto al prezzo a base d'asta di cui sopra.

L'offerta vincola immediatamente il proponente, mentre la Provincia di Modena risulterà obbligata esclusivamente ad avvenuta stipulazione del contratto di compravendita.

Ai sensi dell'art. 69 del R. D. n. 827/1924 si procederà all'aggiudicazione anche nel caso di una sola offerta, purché non inferiore e/o uguale al relativo prezzo fissato a base d'asta.

Qualora due o più concorrenti presentino la stessa offerta si procederà ai sensi dell'art. 77, 2° comma del R.D. n. 827/1924, vale a dire con licitazione fra essi solo se presenti, ovvero, nel caso di assenza o di rifiuto a presentare ulteriori offerte, sarà la sorte a decidere chi debba essere l'aggiudicatario.

L'aggiudicazione avverrà ad unico incanto e non si farà luogo alla gara di migliororia prevista dall'articolo 84 del R.D. citato.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla gara ogni concorrente dovrà fare pervenire alla Provincia di Modena la propria offerta e la prescritta documentazione, a mezzo raccomandata postale o direttamente a mano, in

plico chiuso e sigillato con ceralacca o con apposizione di timbro del concorrente e controfirmata in tutti i lembi di chiusura.

Il plico dovrà essere indirizzato a “**PROVINCIA DI MODENA – UFFICIO ARCHIVIO E PROTOCOLLO - Viale Martiri della Libertà n. 34 - 41121 Modena**” e dovrà pervenire, a pena di esclusione, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 24/10/2013.**

All'esterno del plico dovrà essere riportata la seguente dicitura “ASTA PUBBLICA DEL GIORNO 25/10/2013 PER LA VENDITA DEL CENTRO ALLEVAMENTO SELVAGGINA DI CASTELVETRO DI MODENA”.

Ogni altro mezzo di recapito non sarà ritenuto valido e pertanto i concorrenti che avranno derogato alla suddetta disposizione non saranno ammessi all'asta.

Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi causa il plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

Trascorso tale termine, non resta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva di offerta precedente.

All'interno del predetto plico dovranno essere inserite **separatamente:**

1) una busta chiusa e sigillata, controfirmata in tutti i lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura “**BUSTA 1 - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**” contenente, a pena di esclusione, esclusivamente la seguente documentazione:

=> deposito cauzionale di €. 160.000,00 a garanzia dell'offerta eseguito a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a “Provincia di Modena” (importo pari al 5% del prezzo previsto a base d'asta);

=> deposito di €. 500,00 per le spese di pubblicazione del presente avviso d'asta, eseguito a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a “Provincia di Modena”;

=> dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 “Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa”, attestante tutto quanto segue (come da modello di dichiarazione reso disponibile dall'ente provinciale corredato da valido documento d'identità del dichiarante):

- per tutti:

- dichiarazione di conoscenza ed accettazione incondizionata delle prescrizioni del presente avviso d'asta;
- dichiarazione di presa visione del complesso immobiliare oggetto dell'asta ed accettazione del medesimo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura e con tutti i diritti, azioni ed obblighi spettanti alla proprietaria Provincia di Modena;
- dichiarazione d'impegno (non appena ricevutane richiesta, ad avvenuta aggiudicazione dei beni) alla consegna immediata dei documenti necessari alla redazione dell'atto di compravendita;

e inoltre **se persona fisica:**

- nome, cognome, data e luogo di nascita e di residenza, CF, regime patrimoniale se coniugato (o in alternativa dichiarazione dell'interessato di non essere coniugato), dichiarazione dell'eventuale rappresentante agente in nome e per conto della persona fisica (mandatario, procuratore, tutore,);
- dichiarazione di inesistenza a proprio carico di sentenze di condanna penale passate in giudicato che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- dichiarazione di non esistenza dello stato di interdizione, inabilitazione, o fallimento, e dichiarazione di inesistenza a proprio carico di procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati;

e inoltre **se persona giuridica:**

- dichiarazione resa dal Legale Rappresentante attestante gli estremi dell'iscrizione della Ditta al Registro Imprese della competente C.C.I.A.A., con indicazione della forma giuridica della Ditta, della specifica attività d'impresa e indicazione degli organi di amministrazione (nominativi delle persone che li compongono e dei poteri loro conferiti);

- dichiarazione che a carico della Ditta non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'art. 9 comma 2, lettera c) del D. Lgs. n. 231/2001 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- dichiarazione di non avvenuto fallimento, concordato preventivo o di liquidazione coatta amministrativa nel periodo dei 5 anni antecedenti alla data di presentazione dell'offerta e di non esistenza di procedure in corso per la dichiarazione di tale stato alla medesima data;

e inoltre **se Società Cooperative o Consorzi:**

- dichiarazione attestante gli estremi di iscrizione rispettivamente:
 - al Registro Prefettizio
 - all'Albo Nazionale delle Società Cooperative e dei Consorzi Cooperativi a mutualità prevalente;

I rappresentanti agenti in nome e per conto sia di persone fisiche che giuridiche dovranno rendere apposita dichiarazione, ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. n. 445/2000, con indicazione degli estremi e del contenuto dell'atto che li autorizza a rappresentare i terzi interessati (mandato, procura,.....).

Sono ammesse offerte per persona da nominare, secondo le modalità di cui all'articolo 81 del R. D. n. 827/1924, purché l'offerente abbia egli stesso i requisiti per partecipare all'incanto, e il deposito a garanzia dell'offerta sia a lui intestato.

Ove l'aggiudicazione abbia luogo a chi ha presentato un'offerta per persona da nominare, se ne deve fare speciale menzione nel verbale d'incanto, e l'offerente può dichiarare la persona all'atto dell'aggiudicazione, ovvero entro il termine di tre giorni dall'aggiudicazione.

Se l'offerente non rende nel tempo utile la dichiarazione di nomina, o la persona dichiarata non accetta al momento dell'aggiudicazione - se presente alla stessa - o entro i tre giorni successivi, o non possiede i requisiti necessari per concorrere all'asta o in generale per obbligarsi e fare contratti con la PA, l'offerente è considerato a tutti gli effetti legali come vero ed unico aggiudicatario.

2) una busta chiusa e sigillata controfirmata in tutti i lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura **"BUSTA 2 - OFFERTA ECONOMICA" (contenente solo l'offerta).**

L'offerta, quale istanza di partecipazione, dovrà essere redatta su carta bollata da €. 16,00 e dovrà contenere, a pena di esclusione:

- l'indicazione precisa e dettagliata delle generalità anagrafiche del concorrente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza), con specificazione se costui agisce in nome proprio o per conto di altri soggetti e in quest'ultimo caso dovranno essere indicati tutti i dati necessari per l'individuazione del soggetto rappresentato e il suo recapito;
- l'indicazione chiara e precisa, sia in cifre che in lettere, dell'aumento sul prezzo base offerto e così del prezzo globalmente offerto; ai sensi dell'art. 72, 2° comma del R. D. n. 827/1924 nel caso di discordanza tra i prezzi indicati è valido quello più vantaggioso per l'Amministrazione Provinciale;
- la sottoscrizione, con firma autografa leggibile e per esteso, del concorrente.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA SEDUTA D'ASTA

La seduta di gara si svolgerà in forma pubblica nel luogo, giorno e ora sopraindicati.

Il Presidente di gara, dopo aver verificato l'integrità di tutti i plichi pervenuti entro il termine suddetto, procederà all'apertura di ciascun plico e quindi all'apertura di tutte le buste contenenti la documentazione amministrativa sopra descritta (busta 1) e darà comunicazione dell'ammissione/esclusione dei concorrenti all'asta.

Di seguito si procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche (busta 2).

Subito dopo sarà redatta la graduatoria delle offerte economiche pervenute e verrà dichiarata l'aggiudicazione provvisoria del bene oggetto di alienazione a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più elevata rispetto al prezzo a base d'asta di cui sopra.

Ai concorrenti esclusi o risultanti non aggiudicatari, gli assegni di cui al punto 1) saranno restituiti nei giorni immediatamente successivi alla chiusura dell'asta.

Saranno invece trattenuti gli assegni dell'aggiudicatario provvisorio, per il quale, l'importo dell'assegno pari al 5% del prezzo a base d'asta, consegnato a garanzia dell'offerta, costituirà da tale

momento non solo l'anticipo del prezzo dovuto per l'acquisto, ma anche la caparra confirmatoria per lo stesso.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA SEDUTA D'ASTA

Al termine dei controlli di rito disposti dalla Provincia di Modena sulle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario provvisorio in sede di partecipazione alla gara, si procederà all'adozione della determinazione dirigenziale conclusiva del procedimento di alienazione e sarà pertanto formalizzata l'aggiudicazione definitiva del bene oggetto di vendita.

Entro non oltre **90 giorni dalla data di esecutività di tale determinazione dirigenziale** dovrà essere sottoscritto l'atto di compravendita.

La Provincia di Modena darà formale comunicazione all'aggiudicatario dell'avvenuta adozione di tale atto e contestualmente indicherà il termine entro il quale dovrà essere sottoscritto l'atto di compravendita.

Dalla data di stipula di tale atto decorreranno gli effetti attivi e passivi della vendita ed il compratore sarà immesso nel possesso del complesso immobiliare oggetto di alienazione.

Il saldo del prezzo di acquisto dovrà essere versato in un'unica soluzione all'atto della stipula dell'atto di compravendita, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Provincia di Modena".

DISPOSIZIONI GENERALI

L'aggiudicatario rimane vincolato alla scrupolosa osservanza dei termini e delle condizioni di cui al presente avviso d'asta; in particolare nel caso in cui l'aggiudicatario non presenti la documentazione necessaria per addivenire alla stipula del contratto, non si presenti alla stipula del contratto, ovvero venga accertata l'assenza dei requisiti di partecipazione richiesti, l'Amministrazione Provinciale tratterà a titolo di penale il deposito, fatta salva ogni ulteriore azione nei suoi confronti per il risarcimento di maggiori danni che dovessero derivare dalla verificata inadempienza.

L'Amministrazione Provinciale rimane impegnata solo dopo la stipula del contratto di compravendita; pertanto l'Amministrazione potrà, sino a quel momento, per esigenze d'interesse pubblico, recedere dalle operazioni di vendita, con comunicazione all'aggiudicatario a mezzo raccomandata e restituzione entro 90 giorni dalla comunicazione del deposito cauzionale, senza interessi ed escluso ogni altro risarcimento ed indennizzo.

La Provincia di Modena si riserva la facoltà, in caso di avvenuta rinuncia all'aggiudicazione da parte del miglior offerente, di non utilizzare la graduatoria della gara esperita, per successive riassegnazioni del complesso immobiliare in oggetto.

SPESE

La vendita del complesso immobiliare in oggetto è soggetta alle imposte proporzionali di registro, ipotecarie e catastali di legge.

Tutte le spese notarili, imposte e tasse inerenti il trasferimento di proprietà del complesso immobiliare sono interamente a carico dell'aggiudicatario, che dovrà scegliere un Notaio di fiducia per la stipula dell'atto di compravendita.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese d'asta e quelle di affissione, stampa ed inserzioni del presente avviso. Il deposito richiesto al precedente punto 1) di € 500,00 viene trattenuto dall'ente a titolo di acconto, salvo successivo conguaglio, delle spese d'asta che sarà richiesto direttamente in sede di stipula dell'atto di compravendita.

La cessioni di cui al presente avviso d'asta sono fuori dal campo IVA per mancanza dell'elemento soggettivo (articolo 4 del D.P.R. n. 633/1972 e s.m.e i.).

INFORMATIVA

Il presente avviso d'asta è visionabile su Internet al sito **www.provincia.modena.it** con la precisazione che lo stesso è pubblicato ai soli fini informativi, ed è inoltre possibile consultarlo o ritirarlo presso l'U.O. Patrimonio e Sicurezza della Provincia di Modena, sita in Modena, Via Giardini n. 474/c (2° piano).

Il Responsabile del Procedimento è il Direttore dell'Area Lavori Pubblici, Ing. Alessandro Manni.

Per ricevere informazioni sul presente avviso d'asta contattare il numero 059/209602.

Per visionare il complesso immobiliare oggetto dell'asta e/o ricevere informazioni di carattere tecnico in merito allo esso si prega di contattare il numero 059/209676.

Per tutto quanto non è previsto nel presente avviso sarà fatto riferimento al R.D. n. 827/1924 *“Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato”*, alle successive norme vigenti e al Regolamento per la stipulazione dei Contratti dell'Amministrazione Provinciale di Modena.

Ai sensi del D. Lgs. n. 196/2003 si comunica che i dati personali relativi ai partecipanti all'asta saranno oggetto di trattamento con o senza ausilio di mezzi elettronici.

Titolare del trattamento è l'Amministrazione Provinciale di Modena.

Si fa rinvio agli artt. 7 e ss. del D. Lgs. n. 196/2003 circa i diritti degli interessati alla riservatezza dei dati.

IL DIRETTORE
AREA LAVORI PUBBLICI
Ing. Alessandro Manni

Modena,/...../.....