

COMUNE DI MODENA

AVVISO D'ASTA AD UNICO INCANTO

PER L'ALIENAZIONE DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE DI PREGIO, GIA' SEDE DELLA DIVISIONE DI UROLOGIA

IMMOBILE IN VENDITA:

Palazzo storico di pregio con area cortiliva di pertinenza posto in Modena, con ingresso da Via S. Agostino n. 18 e viale Vittorio Veneto, già sede dalla Divisione di Urologia dell'Ospedale Civile. L'edificio è destinato dal PRG vigente a uso residenziale e polifunzionale ed è identificato presso l'Ufficio del Territorio di Modena, Catasto Urbano, al Foglio 142 con i mappali 75 e 76, di proprietà dell'Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena.

L'edificio è stato dichiarato bene di interesse storico artistico ai sensi dell'art. 2 comma 1 lettera a) del decreto legislativo n. 490 del 29.10.1999 e ne è stata autorizzata la vendita con atto del 2 luglio 2002.

Consistenza, caratteristiche, servitù attive e passive e destinazione dell'immobile vengono meglio precise nell'Elaborato relativo alle specifiche tecniche ed urbanistiche, a disposizione presso il Sez. Patrimonio del Comune di Modena.

Prezzo a base d'asta €4.630.000,00

L'immobile oggetto di cessione sarà da meglio specificarsi catastalmente, rispetto all'attuale situazione catastale, secondo le modalità previste al punto "Ubicazione e identificazione catastale" dell'Elaborato relativo alle specifiche tecniche e urbanistiche.

PRESCRIZIONI PER L'ALIENAZIONE:

Con decreto in data 2 luglio 2002 la Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali dell'Emilia Romagna ha dichiarato che il suddetto immobile riveste interesse "particolarmente importante" ai sensi dell'art. 2 - comma 1 lettera a) del predetto Decreto Legislativo 490/1999, sottponendolo a tutte le disposizioni di tutela in esso contenute. Con il medesimo decreto ne è stata autorizzata l'alienazione con le seguenti prescrizioni:

- venga previsto ogni opportuno intervento di restauro, consolidamento e risanamento al fine di garantire la buona conservazione del bene;
- si prevedano misure conservative per l'intero vano occupato dallo scalone marmoreo con decorazioni a soffitto, per la Cappella e per la Biblioteca;
- sia previsto, nel progetto di riqualificazione, il recupero del giardino ed il mantenimento sul posto della grande cancellata escludendo, pertanto, un possibile utilizzo del giardino a parcheggio scoperto o garage interrato;
- siano previste destinazioni d'uso per residenze e/o uffici privati o pubblici, con particolare riferimento alle attività ed agli usi compatibili di cui all'art. 21, comma 2, del D. Lgs. n. 490/99;
- sia prevista, nel contratto di alienazione, la clausola risolutiva espressa di cui all'art. 11 del D.P.R. n. 283/2000.

DATA DI ESPERIMENTO DELL'ASTA:

Il giorno **29 aprile 2004 alle ore 9,30**, in esecuzione della determinazione prot. n. 30046/2004, esecutiva dal 4.03.2004, presso la sede del Comune di Modena, Via Scudari 20, si terrà un'asta pubblica ad unico incanto per la vendita dell'immobile sopra descritto.

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE DELL'ASTA:

All'alienazione provvede il Comune di Modena, in nome e per conto dell'A.U.S.L., come da atto a ministero Dott. Cesare Ferrari Amorotti, Notaio in Modena, Rep. 95815/15087 in data 5.3.2004.

L'asta sarà tenuta, ai sensi del Regolamento sulla Contabilità Generale dello Stato e con le modalità previste dall'art. 73, lettera c), e 76 del R. D. n. 827 del 23.5.1924, ad unico incanto, per mezzo di offerte segrete esclusivamente in aumento, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta.

Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso in cui sia presentata una sola offerta valida.

L'aggiudicazione sarà dichiarata a favore di colui che avrà offerto il prezzo più elevato rispetto a quello a base d'asta ed in presenza di offerte uguali si procederà ai sensi dell'art. 77 del R.D. n. 827 del 23.5.1924.

L'aggiudicazione non potrà ritenersi definitiva in quanto resta condizionata all'eventuale esercizio del diritto di prelazione, da parte degli Enti aventi diritto ai sensi dell'art. 13 del D.P.R. n. 283/2000. Tali Enti devono eventualmente esercitare detto diritto entro 40 giorni dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione, effettuata ai sensi dell'art 13, comma 2 – lettera d) del D.P.R. n. 441/2000 dalla Soprintendenza Regionale per i beni e le attività culturali. Trascorso tale termine senza che alcun Ente abbia dichiarato l'eventuale irrevocabile intento di acquistare l'immobile posto in vendita al prezzo indicato nella migliore offerta, l'aggiudicazione diventerà definitiva.

In caso di esercizio del diritto di prelazione, l'aggiudicazione resterà vincolante per l'aggiudicatario fino alla emissione, da parte del Ministero per i beni e le attività culturali, del Decreto di prelazione a favore dell'Ente richiedente, che dovrà intervenire entro due mesi dalla richiesta.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

L'offerta, a pena di esclusione, deve essere redatta e presentata con le modalità di seguito specificate.

Non è consentita, direttamente e/o indirettamente, la presentazione di più offerte da parte dello stesso soggetto, né la presentazione di offerte dopo la scadenza del termine di presentazione di cui al presente avviso.

Non sono ammesse offerte per telegramma; saranno dichiarate nulle, seduta stante dal Presidente della gara le offerte condizionate, ovvero quelle redatte in modo imperfetto o espresse in modo indeterminato, ovvero con riferimento ad offerte presentate per altri immobili, o non corredate della prescritta documentazione o i cui depositi cauzionali risultino effettuati in somma inferiore a quella richiesta.

L'offerta vincola immediatamente l'aggiudicatario, mentre sarà impegnativa per l'Amministrazione soltanto dopo che sarà adottata la determinazione dirigenziale di presa d'atto delle operazioni di gara, fatto comunque salvo il diritto di prelazione degli Enti di cui sopra.

Per quanto non previsto nel presente avviso d'asta, varranno le disposizioni sull'Amministrazione del patrimonio e sulla Contabilità Generale dello Stato di cui al R.D. n. 827 del 23.5.1924 e successive modificazioni e integrazioni.

MODALITA' DI INVIO DELLE OFFERTE E RELATIVA DOCUMENTAZIONE:

L'offerta dovrà essere redatta secondo quanto indicato al punto 3, chiusa in una busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, ai fini della segretezza.

Detta busta, che non dovrà contenere altri documenti, dovrà riportare all'esterno il nominativo dell'offerente e la seguente dicitura "OFFERTA PER L'ACQUISTO DELL'IMMOBILE EX SEDE DELLA DIVISIONE DI UROLOGIA".

La busta contenente l'offerta, dovrà essere a sua volta racchiusa in una seconda busta contenente la documentazione di cui ai successivi punti 1 e 2, debitamente sigillata e controfirmata su tutti i lembi di chiusura e dovrà riportare l'indicazione dell'offerente e la seguente dicitura:

“ASTA PUBBLICA DEL GIORNO 29/04/2004 PER L’ACQUISTO DELL’IMMOBILE EX SEDE DELLA DIVISIONE DI UROLOGIA”.

Il plico formato come sopra indicato dovrà essere fatto pervenire a mano o a mezzo posta raccomandata al Comune di Modena - Protocollo Generale – Via Scudari n. 20 - Modena, **entro e non oltre le ore 12,30 del giorno 28 aprile 2004.**

Orario di apertura al pubblico dell’Ufficio Protocollo Generale:

mattino: lunedì – martedì – mercoledì – venerdì dalle 9,30 alle 12,30

giovedì dalle 9,00 alle 13,00

pomeriggio: lunedì e martedì dalle 15,00 alle 17,30

giovedì dalle 14,00 alle 18,30.

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

Trascorso il termine fissato, non verrà riconosciuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva ad offerta precedente.

Non si darà corso all’apertura del plico che non risulti pervenuto entro il termine fissato.

DOCUMENTAZIONE:

Devono essere allegati i seguenti documenti amministrativi e finanziari:

1. Deposito cauzionale - I partecipanti alla gara dovranno costituire un deposito cauzionale provvisorio, a pena di esclusione, a garanzia dell’offerta dell’importo pari al 10% del valore a base d’asta, sotto forma di fideiussione bancaria escutibile a prima richiesta, rilasciata da primario Istituto di Credito a favore del Comune di Modena. La fideiussione dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escusione del debitore principale, la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta dell’Amministrazione e dovrà comunque essere valida per almeno un anno dalla scadenza del termine per presentare le offerte.

Importo cauzione: €463.000,00

Ai concorrenti esclusi o non aggiudicatari, la fideiussione sarà restituita terminato l’esperimento d’asta, previa presentazione di documentazione attestante l’idoneità del presentatore al ritiro della stessa, in caso di offerta presentata congiuntamente da più persone o imprese, il ritiro potrà avvenire previa presentazione di apposita delega firmata da tutti i firmatari dell’offerta.

Sarà invece trattenuta la fideiussione dell’aggiudicatario, che sarà svincolata a seguito del versamento della prima rata del prezzo offerto, che è da ritenersi a titolo di acconto e caparra confirmatoria.

In caso di dichiarazione del diritto di prelazione da parte di un Ente locale, avente diritto ai sensi dell’art. 13 del D.P.R. n. 283/2000, la fideiussione sarà restituita dopo la notifica del relativo Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

2. Dichiarazione sostitutiva di atto notorio redatta ai sensi del D.P.R. n. 445 del 28.12.2000:

Ciascun concorrente, a pena di esclusione dalla gara, dovrà presentare una dichiarazione in carta semplice, con unita fotocopia di un documento di identità in corso di validità, con la quale attesta:

a) di conoscere e accettare incondizionatamente tutte le prescrizioni dell’avviso d’asta, delle specifiche tecniche ed urbanistiche relative all’immobile posto in vendita e di tutti gli atti ed elaborati richiamati nelle stesse;

- b) di conoscere e accettare fin d'ora senza riserve i contenuti del Decreto in data 2 luglio 2002 della Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali dell'Emilia Romagna, ed in particolare delle "Prescrizioni relative alla alienazione" di cui all'avviso d'asta;
- c) di essere a conoscenza che, ai sensi dell'art. 23 comma 1 del D.Lgs. n. 490/1999 "I proprietari, possessori o detentori, a qualsiasi titolo dei beni culturali di cui all'art. 2 comma 1 lett. a), b), c) hanno l'obbligo di sottoporre alla Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio i progetti per le opere di qualsiasi genere che intendano eseguire, al fine di ottenerne la preventiva autorizzazione";
- d) di essere consapevole che l'aggiudicazione diverrà definitiva solo dopo che sia trascorso il termine per l'esercizio del diritto di prelazione da parte degli enti aventi diritto e che nel contratto di alienazione dovrà essere riportata la clausola risolutiva espressa di cui all'art. 11 del D.P.R. n. 283/2000;
- e) di aver preso visione dell'immobile per il quale partecipa all'asta e di impegnarsi ad acquistarlo, in caso di aggiudicazione, nello stato di fatto e di diritto in cui viene proposto in vendita, a corpo e non a misura e con tutti i diritti attivi e passivi, azioni ed obblighi spettanti all'Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena;
- f) di impegnarsi a stipulare a favore di Meta S.p.A. servitù di elettrodotto relativa ad un locale adibito a cabina elettrica, contraddistinta dal n. 512, ed alla rispettiva linea sotterranea di adduzione a media tensione, secondo lo schema di contratto (allegato 9) dell'Elaborato relativo alle specifiche tecniche ed urbanistiche;

INOLTRE, SE PERSONA FISICA:

- g) nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza;
- h) se coniugato il regime patrimoniale o, in alternativa, di non essere coniugato;
- i) la inesistenza, a proprio carico, di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità a contrarre e di non essere nello stato di interdizione, inabilitazione o fallimento e di non avere, a proprio carico, procedure per la dichiarazione di alcuni di tali stati.

SE PERSONA GIURIDICA:

- j) la denominazione e la sede legale;
- k) gli estremi dell'iscrizione al registro delle imprese ovvero ad altro registro assimilabile, se l'impresa ha la sede legale in altro Stato;
- l) i dati anagrafici del titolare per le imprese individuali, i dati anagrafici delle persone delegate a rappresentare ed impegnare legalmente la società stessa per le società di capitale, ovvero i dati anagrafici di tutti i soci per le società in nome collettivo e di tutti i soci accomandatari, per le società in accomandita semplice;
- m) che l'impresa non si trova in stato di fallimento, liquidazione o situazione equivalente e non ha presentato domanda di concordato e di amministrazione controllata.

3. Offerta:

L'offerta, redatta in carta bollata, dovrà contenere l'indicazione dell'aumento sul prezzo base ed il prezzo globale offerto, espressi chiaramente in cifre ed in lettere, e dovranno essere sottoscritte con firma autografa, dal concorrente o dal legale rappresentante, in caso di impresa o società.

In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello in lettere, sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Amministrazione.

CASI PARTICOLARI:

Nel caso in cui più persone fisiche o giuridiche intendano partecipare alla gara congiuntamente l'offerta e le dichiarazioni rese, dovranno essere sottoscritte da tutti gli offerenti, solidalmente obbligati, che dovranno, inoltre, indicare nell'offerta il nominativo del loro rappresentante, che sarà unico referente nei confronti dell'Amministrazione.

Qualora l'offerta sia formulata da un procuratore, in nome e per conto dell'offerente, dovrà essere allegata la relativa procura, in originale o copia autenticata.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

Il rogito di compravendita sarà stipulato necessariamente con l'aggiudicatario.

PATTI E OBBLIGHI RELATIVI ALLA VENDITA:

La vendita viene fatta e accettata alle condizioni previste dall'elaborato tecnico, con particolare riguardo alle "Prescrizioni per l'alienazione e vincoli relativi all'intervento edilizio", alle "Prescrizioni – conformità edilizia" e alle "Servitù – opere a carico – altre clausole", che verranno riportate nel contratto di vendita.

La stipulazione del rogito di compravendita dovrà avvenire entro il 30 giugno 2005.

L'aggiudicatario dovrà pagare il 30% del prezzo offerto entro 1 mese dal ricevimento della comunicazione che l'aggiudicazione è divenuta definitiva, il 30% del prezzo offerto entro il 31.12.2004 ed il saldo alla stipula del rogito; entro tale data il venditore garantisce il compimento di tutte le operazioni di liberazione dei locali e di esecuzione dei lavori connessi alla separazione degli impianti per gli adempimenti assunti in carico, come meglio specificato nell'allegato "Elaborato relativo alle specifiche tecniche ed urbanistiche".

Il prezzo verrà interamente pagato al Comune di Modena, come previsto nella procura a vendere.

L'alienazione di cui al presente avviso non è soggetta ad IVA.

Dalla data del rogito di compravendita decorreranno gli effetti attivi e passivi e il compratore verrà immesso nel formale possesso dell'immobile compravenduto.

L'immobile sarà alienato nello stato di fatto e di diritto in cui è proposto in vendita, a corpo e non a misura, con tutti i diritti, usi, servitù attive e passive apparenti e non apparenti che abbiano ragione di esistere, azioni ed obblighi spettanti alla proprietaria Azienda Sanitaria Locale di Modena.

Trattandosi di immobile di interesse storico artistico, l'atto di alienazione prevederà la clausola risolutiva espressa di cui all'art. 11 del D.P.R. n. 283/2000 che stabilisce quanto segue:

- 1) Nel contratto di alienazione dei beni immobili di interesse storico ed artistico, l'osservanza delle prescrizioni contenute nell'autorizzazione alla vendita costituisce obbligazione principale dell'acquirente.
- 2) Per il caso di inadempimento dell'obbligazione di cui al comma 1, nel contratto di alienazione sono previste:
 - a) la clausola di cui all'art. 1456 del codice civile;
 - b) la clausola penale di cui all'art. 1382 del codice civile, con la quale l'acquirente si obbliga a versare a titolo di risarcimento nel caso di inosservanza delle prescrizioni, una somma pari al 25% del prezzo, salvo maggior danno.

Qualora l'aggiudicatario, per causa a lui imputabile, non addivenga alla stipulazione nei termini e con le modalità indicate nel presente avviso d'asta, si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e l'Ente incamererà la caparra confirmatoria, a titolo di indennizzo, salvo comunque il diritto al maggior danno.

Sono poste a carico dell'aggiudicatario le spese relative alla stipula dell'atto di compravendita.

INFORMAZIONI:

Le specifiche tecniche ed urbanistiche relative all'immobile posto in vendita, oltre a tutta la documentazione tecnica ed amministrativa sono disponibili presso il Servizio Patrimonio – Ufficio Trasferimenti Immobiliari del Comune di Modena, Via Scudari n. 20.

Per eventuali informazioni o chiarimenti gli interessati potranno rivolgersi, preferibilmente previo appuntamento, al suddetto Servizio Patrimonio – Ufficio Trasferimenti Immobiliari:

