



# COMUNE DI SORBOLO MEZZANI

(Provincia di Parma)



## AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI AREA SITA IN LOCALITA' COENZO

### Il Responsabile del Servizio Assetto ed Uso del Territorio – Sviluppo Economico

VISTA la Deliberazione del Commissario Prefettizio con i poteri della Giunta Comunale n. 76 del 21/05/2019, esecutiva, ad oggetto: *“Avvio della procedura di declassificazione, sdemanializzazione e cessione ai privati di porzione di strada vicinale dei Ronchi nel tratto posto a Coenzo di Sorbolo corrispondente agli immobili individuati catastalmente al Foglio 6 mapp. 239 del C.T. e al mapp. 240 del C.F. di Sorbolo. Atto di indirizzo”*;

VISTA la Deliberazione della Giunta Comunale n. 90 del 18/06/2019, esecutiva, con cui si è disposto di declassificare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2, comma 9, del D.Lgs. 285/1992 e della L.R. 35/1994, la porzione di Strada vicinale dei Ronchi (individuata catastalmente alla sez. A, fg. 6, mapp. 239 e 240), della superficie complessiva di circa mq. 1010, in quanto non sussistono i requisiti di interesse pubblico alla conservazione della destinazione originaria a strada del bene di cui trattasi;

VISTA la deliberazione del consiglio comunale di Sorbolo Mezzani, n° 86 del 17/12/2019, dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi di legge, avente ad oggetto: *“Approvazione della nota di aggiornamento al DUP 2020/2022 e del Bilancio 2020/2022”*, con la quale è stata approvata, tra l'altro, la ricognizione degli immobili di proprietà comunale suscettibili di alienazione e/o valorizzazione ai sensi dell'art.58 del Decreto Legge 25/06/2008 n.112, convertito in legge 133/2008;

VISTA la propria determinazione n. 8 in data 08/01/2020, avente ad oggetto: *“Alienazione di porzione di terreno edificabile, posto in località Coenzo, costituito da relitto stradale, già tratto di Strada vicinale dei Ronchi. Determina a contrarre”*;

VISTO il vigente regolamento dei contratti;

### rende noto

che il giorno **28/01/2020** alle ore **10:00**, presso la sede amministrativa di questo ente, in Sorbolo Mezzani, Loc. Sorbolo, Via del Donatore, 2, si esperirà asta pubblica per l'alienazione di **porzione di terreno edificabile, posto in località Coenzo, costituito da relitto stradale già tratto di “Strada vicinale dei Ronchi”**, di proprietà del Comune di Sorbolo Mezzani (PR), secondo quanto di seguito specificato.

## 1. SITUAZIONE E CONSISTENZA DEI BENI

### 1.1 Descrizione e dati catastali

Oggetto del presente Bando è un'area, di proprietà del Comune di Sorbolo Mezzani, compresa tra due lotti privati a destinazione produttiva. L'area, dalla forma stretta e allungata, confina a nord e a sud con fondi di proprietà della Logica Spa, a est con la SP 60 (Sorbolo – Coenzo) e a ovest con

Sede legale: 43058 Sorbolo Mezzani (PR), Piazza della Libertà, 1

Sede amministrativa di Sorbolo: 43058 Sorbolo Mezzani (PR), Via del Donatore, 2 • Tel. 0521 669611 • Fax 0521 669669  
Sede amministrativa di Casale: 43055 Sorbolo Mezzani (PR), Viale della Resistenza, 2 • Tel. 0521 669711 • Fax 0521 316005

E-mail: [info@comune.sorbolomezzani.pr.it](mailto:info@comune.sorbolomezzani.pr.it) • PEC: [protocollo@postacert.comune.sorbolomezzani.pr.it](mailto:protocollo@postacert.comune.sorbolomezzani.pr.it) • Internet: [www.comune.sorbolomezzani.pr.it](http://www.comune.sorbolomezzani.pr.it)

Codice Fiscale e Partita IVA: 02888920341

terreni agricoli. Attualmente ha la consistenza di una carraia, asfaltata nel primo tratto (verso est).

Sulla base della cartografia catastale l'area è identificata con le particelle 239 e 240 del Foglio 6 – Sez. A, ed ha una superficie totale pari a 1.010,00 m<sup>2</sup>. Si precisa che tale superficie è del tutto indicativa e che un'eventuale successiva modesta variazione di tale consistenza, determinata sulla base, ad esempio, di un rilievo in sito, non andrebbe ad inficiare la validità del procedimento svolto, né quella del risultato finale ottenuto. Il compendio rientra all'interno della zona OMI denominata "R1" – Extraurbana/Zona Agricola.

## 1.2 Normativa urbanistica

Nel Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) vigente per l'ambito territoriale di Sorbolo l'area risulta inserita nella tavola "Allegato A3 al RUE".

Si riporta la relativa norma di RUE.

### **Art.63    *Ambiti per attività produttive esistenti (APC.2)***

1. Negli ambiti urbanistici APC.2 sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

*Uc – Funzioni produttive artigianali (Uc1 - Uc5)*

*Ue – Funzioni produttive integrabili con il contesto urbano (Ue1 – Ue2 – Ue3)*

*Ug – Funzioni commerciali al dettaglio (Ug1 –Ug4 – Ug6) comunque non superiore al 15% della Su complessiva degli usi principali*

*Uh – Funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo (Uh4)*

*Ui – Funzioni di servizio (Ui1 – Ui6 - Ui7)*

*Um3 - Impianti di trasmissione (via etere)(limitatamente all'area produttiva esistente di Bogolese contrassegnata da apposita simbologia).*

2. Gli interventi NC, AM e RI sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti:

- *UF max = 0,44 mq./mq.*

- *Hf (delle fronti) = 10 ml; è facoltà dell'Amministrazione comunale concedere altezze superiori ai 10,00 ml per specifiche esigenze funzionali nel rispetto comunque della VI.*

- *VI (visuale libera)= 0,4 con distanze minime dal confine stradale ml 10 e dagli altri confini m 6 fatta eccezione per le distanze esistenti da strade e confini che potranno essere mantenute per le parti non demolite e ricostruite anche se inferiori a quelle prescritte e fatta eccezione per torri piezometriche, antenne ricetrasmittenti e per silos a servizio di impianti produttivi esistenti previa autorizzazione della proprietà confinante.*

- *Distanze dagli edifici esterni al lotto = ml 10*

- *Per particolari strutture, quali torri piezometriche e antenne ricetrasmittenti si applica una distanza minima dai confini di ml. 5, mentre per gli apparati fuori terra destinati ad ospitare gli impianti tecnologici è consentita una deroga alla distanza minima dai confini nel rispetto delle norme del Codice Civile, previa delibera di Consiglio in quanto manufatti di pubblica utilità (art. 93.4 del RUE vigente) e con autorizzazione della proprietà confinante.*

3. Per l'Ambito APC.2 localizzato a Sud del capoluogo, sulla SP63 (Via Ponte Enza), gli interventi di cambi d'uso e di ampliamenti – nei limiti stabiliti dalle presenti norme – sono consentiti solo a seguito dell'avvenuta realizzazione della SS62 prevista a Sud del capoluogo, relativamente al nuovo tratto, fra la SS62 esistente e la SP73, prevista dal PSC.

4. Per l'Ambito APC.2 localizzato a Bogolese, in via Caduti del Lavoro, nell'immobile attualmente destinato a mensa, è consentito solo l'uso Uh4 (attività ristorative).

5. Per l'Ambito APC.2 localizzato a Bogolese in via Caduti del Lavoro, nell'area attualmente destinata a mensa, è ammesso l'uso Um3 (impianti di trasmissione via etere) previo parere favorevole AUSL e ARPA e nel pieno rispetto delle disposizioni di cui al D.P.C.M. 08/07/2003 G.U. n. 200 e all'art. 87 bis del D.Lgs. 259/2003.

### **1.3 Vincoli e gravami**

Viene posto l'obbligo di costituire servitù - a titolo gratuito e perpetuo di passaggio libero e incondizionato a favore dei fondi agricoli posti ad Ovest del sito produttivo - sulla stessa area o, in alternativa, su un nuovo accesso carrabile alternativo a quello esistente, al fine di garantire l'accessibilità dalla SP 60.

### **2. PREZZO A BASE D'ASTA**

Il prezzo a base d'asta per l'immobile individuato al n. 1 è fissato in **€44.965,20** al netto degli oneri fiscali.

### **3. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE**

L'incanto viene svolto col metodo delle offerte segrete, in aumento, ai sensi dell'art. 73, comma 1, lett. c), del R.D. 23.05.1924, n. 827, da confrontarsi con il prezzo base.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le relative accessioni, pertinenze, servitù attive e passive esistenti o da costituire.

La vendita si intende fatta a corpo e non a misura.

Qualunque responsabilità del Comune è limitata al caso di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e godimento in tutto o in parte dell'immobile acquistato.

### **4. DEPOSITO CAUZIONALE**

Per partecipare alla gara i concorrenti dovranno dimostrare la prova dell'avvenuta costituzione della garanzia a corredo dell'offerta pari al 10% (dieci) dell'importo a base di gara e, precisamente, pari ad €4.496,52.

Tale garanzia copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario.

La garanzia a corredo dell'offerta deve essere:

- conforme al relativo Schema Tipo 1.1 o 1.1.1 di cui al Decreto del Ministero dello sviluppo economico 19 gennaio 2018, n. 31;
- firmata da entrambe le parti contraenti (Garante e Contraente).

La garanzia deve essere valida per almeno 180 giorni naturali, successivi, continui dalla data di scadenza del termine di presentazione dell'offerta. Si precisa che la garanzia copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'affidatario ed è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto medesimo.

Essa è restituita ai concorrenti non aggiudicatari entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva, ed al concorrente aggiudicatario all'atto della stipula del contratto.

E' ammessa la facoltà di avvalersi, per le incombenze di cui sopra, di intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero del Tesoro. Valgono anche per questa ipotesi le specifiche previsioni descrittive per le fidejussioni assicurative e bancarie.

### **5. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E DOCUMENTAZIONE**

Per poter partecipare all'asta i concorrenti dovranno far pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Sorbolo Mezzani (PR) sito in Via al Donatore n. 2, un plico chiuso, sigillato e

controfirmato sui lembi di chiusura. Tale plico dovrà recare sul frontespizio oltre al nome o la ragione sociale del concorrente, la seguente dicitura:

*“Offerta per asta pubblica relativa all’alienazione di porzione di terreno edificabile costituito da relitto stradale già tratto di Strada vicinale dei Ronchi in località Coenzo, di proprietà del Comune di Sorbolo Mezzani (PR)”.*

Le offerte dovranno pervenire inderogabilmente ed a pena di esclusione all’Ufficio Protocollo entro le ore **13:00** del giorno **27/01/2020**.

Ai fini del rispetto della scadenza si considera la data effettiva di ricezione e non quella di spedizione dell’offerta, come desunta dal timbro postale.

Tutte le offerte che vengono spedite sono sotto la completa responsabilità e a rischio dei concorrenti. Eventuali ritardi o disfunzioni del servizio postale, non potranno essere invocati per la regolarizzazione degli stessi. Si precisa che le offerte che pervenissero oltre il termine suddetto, anche se per cause di forza maggiore, non saranno ritenute valide ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all’asta.

Il suindicato plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura dovrà contenere, pena l’esclusione dalla gara, i documenti di seguito descritti.

a) Una busta chiusa (**Busta I**) sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura recante all’esterno la dicitura **“DOCUMENTI”** contenente:

1. Copia del presente bando firmato in ogni sua pagina a conferma dell’accettazione delle condizioni in esso contenute;
2. Dichiarazione di aver preso visione di tutte le notizie concernenti l’estensione, la consistenza, la classificazione catastale, il valore di stima dell’immobile, l’eventuale esistenza di vincoli espressi o taciti e di diritti reali o personali, di gravami, nonché le loro caratteristiche fisiche, morfologiche o giuridiche, nonché di tutte le condizioni e prescrizioni previste nell’avviso, compreso l’impegno di sostenere le spese contrattuali (comprese le spese notarili, tecniche, fiscali, di registrazione, di trascrizione, nessuna esclusa od eccettuata), accettando e rinunciando ad opporre eccezioni a ciò attinenti come da modello Allegato (B, C o D, a seconda del caso);

*Nell’ipotesi in cui il concorrente sia una persona fisica:*

3. Dichiarazione, corredata dal documento d’identità, con la quale attesta di accettare tutte le prescrizioni e condizioni regolanti la vendita contenute nel bando e negli atti concernenti l’alienazione e attesta, altresì, di non essere stato interdetto, inabilitato o fallito e che a suo carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati, nonché l’inesistenza a suo carico di condanne penali con sentenza passata in giudicato e/o di procedimenti penali in corso, come da modello Allegato B;

*Oppure, nell’ipotesi in cui il concorrente sia una ditta individuale:*

3. Dichiarazione del legale rappresentante, corredata da documento d’identità, con la quale attesta di accettare tutte le prescrizioni e condizioni regolanti la vendita contenute nel bando e negli atti concernenti l’alienazione e attesta, altresì, che nei confronti della ditta non pende alcuna procedura fallimentare o di liquidazione e che la ditta non ha presentato domanda di concordato, nonché l’inesistenza a suo carico di condanne penali con sentenza passata in giudicato e/o di procedimenti penali in corso, come da modello Allegato C;

*Oppure, nell’ipotesi in cui il concorrente sia una società commerciale (s.n.c., s.a.s., s.p.a., s.r.l., cooperative e consorzi):*

3. Dichiarazione del legale rappresentante, corredata da documento d’identità, con la quale attesta di accettare tutte le prescrizioni e condizioni regolanti la vendita contenute nel bando e negli atti concernenti l’alienazione, attesta, altresì, gli estremi di iscrizione alla C.C.I.A.A. della società e che la stessa non si trova in stato di liquidazione o di fallimento, non ha

presentato domanda di concordato, e a carico di essa non si sono verificate procedure di fallimento o concordato e attesta, infine, che i soci (se trattasi di s.n.c. o s.a.s.) oppure gli amministratori muniti di potere di rappresentanza (se trattasi di altra società o consorzio) non hanno riportato condanne penali con sentenza passata in giudicato e non hanno procedimenti penali in corso, come da modello Allegato D;

4. Garanzia provvisoria pari al 10% dell'importo a base di gara e, quindi, pari ad euro 4.496,52, costituita alternativamente:
  - a. da cauzione costituita da versamento in contanti o in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito, presso una sezione di tesoreria provinciale dello Stato o presso le aziende autorizzate, a tipo di pegno a favore del Comune di Sorbolo, comprovata dalla relativa quietanza / dal relativo assegno circolare;
  - b. da fideiussione bancaria o assicurativa o rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nel registro speciale di cui all'art. 107 del d.lgs. 1 settembre 1993, n. che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa, che prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Ente, avente validità per almeno 180 giorni dal termine ultimo stabilito al presente bando per la ricezione delle offerte, conforme allo schema tipo 1.1 o 1.1.1 allegato al D.M. 31/2018.
- b) Una busta chiusa (**Busta II**), sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura "OFFERTA". Tale busta dovrà contenere all'interno l'offerta in bollo (marca da bollo di € 16,00), espressa in cifre e lettere, indirizzata al Comune di Sorbolo Mezzani (PR) come da modello di offerta, Allegato A.

Si specifica che in caso di discordanza tra l'offerta in cifre ed in lettere prevarrà quella più vantaggiosa per l'Amministrazione.

## 6. SVOLGIMENTO DELLA GARA

La gara si svolgerà il giorno 28/01/2020 con inizio delle operazioni alle ore 10:00 presso il Centro Servizi, sito in Sorbolo Mezzani (PR), Via del Donatore, 2.

## 7. PROCURE – AVVERTENZE - ESCLUSIONI

Saranno ammesse all'asta offerte per procura speciale in originale od in copia autenticata, da allegare alla domanda. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata dal notaio.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e non sono ammesse, oltre il termine di scadenza, offerte sostitutive od aggiuntive, né si darà luogo a gara di migliororia. Così pure non vi sarà luogo od azione per diminuzione di prezzo per qualunque materiale errore nella descrizione dell'immobile offerto in vendita o nella determinazione del prezzo d'asta, nella indicazione della superficie, dei confini, di particelle catastali e per qualunque altra difformità, dovendo espressamente intendersi che il concorrente, ben conosce l'immobile.

La mancata od incompleta documentazione dei documenti richiesti determinerà l'esclusione dalla gara. Si farà luogo ad esclusione qualora l'offerta presentata rechi cancellazioni, aggiunte o correzioni, la mancanza di una fotocopia di un documento in corso di validità da allegare all'offerta o all'auto-dichiarazione.

Qualora le offerte siano presentate a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

## **8. AGGIUDICAZIONE – STIPULAZIONE DEL CONTRATTO**

Ad avvenuto insediamento della Commissione di Gara, in presenza degli eventuali concorrenti, l'autorità che presiede l'asta, procederà all'apertura delle offerte che verranno lette ad alta voce. L'aggiudicazione sarà definitiva ad unico incanto a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta migliore.

Non saranno ammesse offerte in ribasso sul prezzo a base d'asta. Anche in presenza di una sola offerta valida si procederà all'aggiudicazione definitiva. Nel caso in cui fossero pervenute due o più offerte per identico importo, si procederà al sorteggio.

Ad asta ultimata verrà redatta apposita graduatoria. L'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di aggiudicazione, detratto quanto già versato a titolo di garanzia, entro 30 gg. dalla data in cui gli è stata notificata l'approvazione del verbale di aggiudicazione.

Il Comune incasserà a titolo di penale il deposito cauzionale nel caso in cui l'aggiudicatario non ottemperasse, entro il termine fissato, al versamento del saldo del prezzo dovuto.

In caso di mancata stipulazione nel termine prescritto, l'aggiudicatario sarà tenuto al risarcimento del danno verso l'amministrazione la quale avrà la facoltà di procedere all'assegnazione al candidato che ha offerto la seconda miglior offerta valida ovvero di procedere ad un nuovo pubblico incanto a totale spese dell'aggiudicatario stesso.

Per quanto non previsto nelle norme sopra indicate avranno valore a tutti gli effetti le disposizioni contenute nel regolamento per l'esecuzione della legge sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità dello Stato approvato con R.D. 23.05.1924 n. 827 e sue modificazioni e le altre leggi vigenti in materia.

Le spese contrattuali, comprese le spese notarili, tecniche, fiscali, di registrazione, di trascrizione, nessuna esclusa od eccettuata, saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.

L'atto di compravendita sarà effettuato in regime di esenzione dall'iva ai sensi dell'art. 10 punto 8-Ter del D.P.R. 633/72.

L'acquirente si intende obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione definitiva; gli obblighi dell'Amministrazione sono invece subordinati al perfezionamento del contratto.

L'acquirente non potrà entrare nel possesso materiale dei beni acquistati prima dell'avvenuta stipulazione del contratto di compravendita.

Qualora intervenissero cause di forza maggiore, che impediscano l'aggiudicazione/o la consegna dell'immobile, il Comune potrà, con proprio provvedimento motivato, annullare l'asta ad ogni effetto; in questo caso provvederà alla restituzione di quanto versato senza alcun ulteriore risarcimento, onere e/o responsabilità.

La vendita sarà perfezionata con il contratto in conformità al codice civile. Il contratto è stipulato dal Responsabile del servizio assetto e uso del territorio-sviluppo economico, del Comune di Sorbolo Mezzani, in forma di atto pubblico rogato da notaio scelto dall'acquirente.

Ai sensi dell'art. 1471 del Codice Civile è vietata la partecipazione all'asta pubblica, sia direttamente che per interposta persona, da parte dei pubblici Amministratori comunali di cui all'art. 77, comma 2, del Decreto Legislativo n. 267/2000 e s.m.i..

Presso l'Ufficio Urbanistica – Edilizia (previo appuntamento da concordare con l'Arch. Luciano Pietta: tel. 0521 669612; e-mail: l.pietta@comune.sorbolomezzani.pr.it), nei giorni di Martedì e Giovedì dalle 9.00 alle 12.00 e dalle 15.30 alle 17.30 sono consultabili:

- Il bando di gara;
- La perizia di stima;
- Gli atti accessori e complementari inerenti ai precedenti elementi.

Il presente Bando sarà pubblicato sul sito Internet del Comune di Sorbolo Mezzani.

## **9. SCORRIMENTO IN GRADUATORIA IN CASO DI INADEMPIMENTO**

In caso di grave inadempimento dell'aggiudicatario originario, questa Amministrazione Comunale interpellerà il secondo classificato al fine di concludere un nuovo contratto. In caso di inadempimento del secondo classificato, sarà interpellato il terzo classificato e così via fino ad esaurimento della graduatoria relativa all'incanto in cui si è manifestato l'inadempimento. L'aggiudicazione a favore degli eventuali partecipanti, diversi dal miglior offerente, è subordinata alla conferma dell'offerta presentata sottoscritta dall'interessato unitamente alla cauzione pari al 10% dell'importo offerto da rilasciare mediante versamento alla Tesoreria del Comune di Sorbolo Mezzani. Per quanto concerne il versamento del prezzo di aggiudicazione valgono le modalità, i termini e le condizioni sopra indicate.

## **10. TRATTAMENTO DEI DATI**

In ordine al procedimento instaurato dal presente bando, si precisa che i dati raccolti verranno trattati nel rispetto della normativa vigente in materia di tutela della riservatezza (D.lgs. 196/2003 e s.m.i. e Regolamento (UE) n. 679/2016).

## **11. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Il Responsabile del procedimento è:

Ing. Valter Bertozzi

Tel. 0521 669661

E-mail: [v.bertozzi@comune.sorbolomezzani.pr.it](mailto:v.bertozzi@comune.sorbolomezzani.pr.it) oppure [info@comune.sorbolomezzani.pr.it](mailto:info@comune.sorbolomezzani.pr.it)

Sorbolo Mezzani, 09/01/2020

**Il Responsabile del Servizio**  
**Assetto ed Uso del Territorio – Sviluppo Economico**  
**(Ing. Valter Bertozzi)**  
*firmato digitalmente*