AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO "EX COLONIA BERTAZZONI" SITO IN RICCIONE, VIALE TORINO.

IL DIRIGENTE

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale 33 del 28.12.2020, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto "Approvazione del Bilancio di Previsione Finanziario 2021-2023 (Art. 151 del D.Lgs. n. 267/2000 e art. 10 del D.Lgs. n. 118/2011)" con la quale è stato contestualmente approvato il Piano triennale delle alienazioni e valorizzazioni dei beni patrimoniali 2021/2023;
Vista la Determinazione Dirigenziale n. 2009 del 23.12.2021, esecutiva ai sensi di legge;
Visto il Vigente Regolamento per l'alienazione del Patrimonio immobiliare di proprietà comunale approvato con l'atto di C.C. n. 90 del 27.10.2005;
Visto il D.Lgs. 267/2000;
Visto l'art. 12, comma 2°, Legge n. 127/97;

RENDE NOTO

Il giorno **31 gennaio 2022 alle ore 11.00** presso la Civica Residenza di via Vittorio Emanuele II n.2, avrà luogo l'asta pubblica, da tenersi col metodo dell'offerta segreta, ai sensi dell'art. 12 del sopra richiamato Regolamento, per la vendita del compendio immobiliare denominato Ex Colonia Bertazzoni, sito in RICCIONE, viale Torino, ni. 7A, 9, 11 e 13.

1. DESCRIZIONE DEL BENE

Il compendio immobiliare, di proprietà del Comune di Riccione dal 1972, denominato "Ex Colonia Bertazzoni" è costituito da un fabbricato principale, dai relativi corpi accessori per servizi, dall'annesso fabbricato denominato "ex isolamento" e da un'ampia area scoperta adiacente le costruzioni lato spiaggia. Il compendio è sito in RICCIONE, viale Torino, ni. 7A, 9, 11 e 13 ed è distinto al Catasto del Comune di Riccione come segue:
a) Catasto Terreni: Foglio 13, superficie catastale complessiva mq. 7.957:
- particella n. 2338 di superficie catastale di mq. 4.663, quale area su cui insistono i fabbricati facenti parte del compendio immobiliare tutti graffati alla part. 2338;
- particella n. 242 di superficie catastale di mq. 3.294, quale area scoperta sabbiosa adiacente i fabbricati, utilizzata per le attività all'aria aperta (estive);
b) Catasto Fabbricati: Foglio 13, particella n. 2338:
- Sub 3, categoria B/1 – *Collegi e Convitti, ecc.* -, fabbricato principale della Colonia Bertazzoni e dei fabbricati accessori per servizi, composto dai Piani Sottostrada 1, Terra, Primo, Secondo e Terzo (lastrico solare-terrazzo di copertura), di consistenza pari a mc. 17.526 e di superficie catastale pari a mq. 4.780;

- Sub 1, categoria A/10 – *Uffici e Studi privati* -, porzione del fabbricato "ex isolamento", composta dal Piano Terra, di consistenza pari a vani n. 3, e di superficie catastale pari a mq. 41;
- Sub 2, categoria A/3 – *Abitazioni di tipo Economico* -, porzione del fabbricato "ex isolamento", composta dai Piani Terra e Primo, di consistenza pari a vani n. 10 e di superficie catastale pari a mq. 237.

Il compendio immobiliare, in seguito denominato "Ex Colonia Bertazzoni", costituito dai fabbricati su descritti, è stato completamente riedificato a partire dal 1951 a seguito della demolizione di preesistenti fabbricati ed ha una Superficie Totale (ST) esistente di circa mq. 4.920.

2. PREZZO A BASE DI GARA del compendio immobiliare denominato ex Colonia Bertazzoni € 9.000.000,00, come da valutazione tecnica estimativa effettuata dall'Ing. Roberto Maria Brioli in data 10.12.2021 ed asseverata presso il Tribunale di Rimini in data 11.12.2021.

3. DESTINAZIONE URBANISTICA

Tale compendio, urbanisticamente, è classificato negli "Ambiti urbani da riqualificazione", Ambito n. 3, denominato "Ambito delle Terme", individuato sia dal PSC (vedi Tav. n. 3), sia dal RUE (vedi Tav. n. 1) ed altresì, ai sensi del medesimo RUE, i fabbricati ivi presenti, sono classificati tra gli immobili di pregio storico-culturale e testimoniale, come colonie marine di limitato pregio architettonico e relative aree di pertinenza - tipo A2 ai sensi del PTCP vigente – ed individuati con la categoria di tutela n. 1, Sottocategoria 1.2.

Ciò premesso ai sensi delle vigenti norme RUE il compendio immobiliare in oggetto, secondo gli strumenti urbanistici vigenti, quali il PSC ed il PTCP, e le disposizioni, di cui al Programma Unitario di Qualificazione dell'immagine Turistica "Città delle Colonie" - Ambito Territoriale "Sud", approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 26.01.2012, può essere sottoposto ai soli interventi edilizi diretti di Manutenzione Ordinaria (MO) e Manutenzione Straordinaria (MS) e non si ritiene ammesso il cambio di destinazione d'uso.

Ulteriori interventi sono realizzabili previa attuazione da parte dell'Amministrazione Comunale di una delle procedure attuative quali un Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica o un Accordo Operativo a seguito di Manifestazioni d'interesse.

L'Amministrazione Comunale con Delibera di C.C. n. 30 del 19.09.2019 recante "*Delibera di recepimento della Legge Regionale 23 Aprile 2019, n. 3 "Disciplina per l'avvio e l'esercizio dei condhotel e per il recupero delle colonie. Modifiche alla Legge Regionale 28 luglio 2004, n. 16 (Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità)*" ha dato attuazione alle disposizioni, di cui alla Legge regionale n. 3 del 2019, recante "*Disciplina per l'avvio e l'esercizio dei Condhotel e per il recupero delle Colonie. Ecc.".*

Tali disposizioni sono volte a favorire processi di riqualificazione e di rigenerazione di contenitori dismessi o non utilizzati o da ristrutturare e rifunzionalizzare e di promuovere un rafforzamento dell'offerta ricettiva.

Nel caso di specie quindi sull'immobile della Colonia in oggetto, sarà possibile destinare ad unità abitativa a destinazione residenziale una superficie massima pari al 40 per cento della superficie utile dell'immobile a fronte, obbligatoriamente, della destinazione ricettiva alberghiera della restante parte dell'immobile.

4. POTENZIALITA' EDIFICATORIA

Alla luce della Delibera di C.C. n. 30 del 19.09.2019, che ha dato attuazione alle disposizioni, di cui alla Legge Regionale n. 3 del 23.04.2019, recante "*Disciplina per l'avvio e l'esercizio dei Condhotel e per il recupero delle Colonie.Ecc.",* il compendio immobiliare denominato "Colonia Bertazzoni" potrà essere oggetto di intervento edilizio di tipo RRC (Restauro e risanamento conservativo), attuabile mediante permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 19 bis della L. Regionale 15/2013, aggiunto dall'art. 15 della L. Regionale n. 14 del 29.12.2020, nel rispetto dei caratteri esteriori propri di un edificio classificato tra gli immobili di pregio storico-culturale e testimoniale, il che, a puro titolo di esempio, esclude la possibilità di realizzare terrazzi in aggetto.

Potrà pertanto essere destinato a "*Condhotel*", per come definito all'art. 3 della succitata Legge Regionale n. 3/2019, ovvero "*Strutture ricettive alberghiere aperte al pubblico, a gestione unitaria, composte da una o più unità immobiliari ubicate nello stesso comune o da parti di esse, che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto, in camere destinate alla ricettività e, in forma integrata e complementare, in unità abitative a destinazione residenziale, dotate di servizio autonomo di cucina, che rispettino le seguenti condizioni di esercizio:*

a) presenza di almeno sette alloggi (che possono assumere la configurazione di camere, suite, junior suite, unità bicamera), al netto delle unità abitative ad uso residenziale, all'esito dell'intervento di riqualificazione di cui all'articolo 4, ubicati in una o più unità immobiliari inserite in un contesto unitario, collocate nel medesimo comune, e aventi una distanza non superiore a 200 metri lineari dall'edificio alberghiero sede del ricevimento;

b) rispetto della percentuale massima della superficie utile delle unità abitative ad uso residenziale non superiore al 40 per cento del totale della superficie utile destinata agli alloggi, come meglio precisato al comma 3;

c) presenza di portineria unica per tutti coloro che usu fruiscono del condhotel, sia in qualità di ospiti dell'esercizio alberghiero che di proprietari delle unità abitative a uso residenziale, con la possibilità di prevedere un ingresso specifico e separato ad uso esclusivo di dipendenti e fornitori;

d) gestione unitaria ed integrata dei servizi del condhotel, degli alloggi a destinazione ricettiva e delle unità abitative ad uso residenziale, regolata mediante apposito disciplinare conforme ad apposito schema-tipo approvato dalla Giunta regionale;

e) esecuzione di un intervento di riqualificazione, all'esito del quale venga riconosciuta all'esercizio alberghiero una classificazione minima di tre stelle;
f) rispetto della normativa vigente in materia di agibilità per le unità abitative ad uso residenziale, ai sensi dell'articolo 23 della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia);
g) apertura annuale della struttura, come definita all'articolo 4, comma 2, della Legge regionale n. 16 del 2004."

La consistenza complessiva del compendio immobiliare in oggetto è pari a circa 4.900 mq. di superficie utile (SU), che insiste su di un'area di circa 8.000 mq, di cui circa 6.000 mq. area permeabile; ne consegue che circa 2.940 mq. (60%) potranno essere destinati a struttura alberghiera (in tutte le sue casistiche, compresa la residenza turistica alberghiera), mentre i restanti circa 1.960 mq. (40%) potranno essere destinati ad unità abitative a destinazione residenziale nel rispetto delle condizioni stabilite dalla Legge Regionale n. 3/2019.
Le norme contenute nella LR n.3/2019 relativamente alle colonie *"… prevalgono sulle previsioni circa le destinazioni d'uso ammissibili dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, fermo restando, per ogni altro profilo, il rispetto della pianificazione paesaggistica territoriale ed ambientale, nonché dei vincoli in materia paesaggistica, di tutela del patrimonio storicoculturale, architettonico e testimoniale …"*.
La normativa di zona inoltre esclude la possibilità di realizzare superfici impermeabili, il che esclude a priori la possibilità di realizzare superfici interrate al di fuori della sagoma dell'edificio.
L'intervento potrà prevedere (con la normativa sui Condhotel potrebbe non essere necessario) la realizzazione di parcheggi pubblici P1 e di parcheggi privati P3.
Il progetto dell'intervento dovrà inoltre acquisire il parere dal punto di vista dell'inserimento paesaggistico da parte della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

5. PARERE DELLA COMPETENTE SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO.

Come descritto nel paragrafo "DESTINAZIONE URBANISTICA" nel compendio i fabbricati presenti sono classificati tra gli immobili di pregio storico-culturale e testimoniale, come colonie marine di limitato pregio architettonico e relative aree di pertinenza pertanto il progetto dell'intervento dovrà acquisire il parere dal punto di vista dell'inserimento paesaggistico da parte della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.
In riferimento al parere su bene di carattere monumentale a partire dall'anno 2022, a seguito della costruzione del compendio immobiliare da oltre 70 anni, si segnala che con nota del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell' Emilia-Romagna del 30 agosto 2011 prot. 10973, viene espressamente dichiarato *"….ritiene che l'immobile*

non presenti requisiti di interesse culturale di cui agli artt. 10 e 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., in quanto l'edificio e i fabbricati pertinenziali, realizzati dal 1951 al 1954 …….risultano caratterizzati da un impaginato architettonico e morfologico estremamente seriale, che denota intenzioni progettuali alquanto modeste".

6. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA, CATASTALE ED IMPIANTISTICA

Si rimanda alla relazione Tecnica del Geom. Rodolfo Scarponi del 02.12.2021 avente quale finalità la "Verifica della conformità catastale ed edilizio-urbanistica" e alla Valutazione tecnico estimativa dell'Ing. Roberto Maria Brioli del 10.12.2021.

Per la conformità urbanistico-edilizia, come evidenziato nella perizia del Geom. Rodolfo Scarponi, di seguito riassunta e/o riportata per stralci, "*esaminando gli elaborati grafici, allegati ai titoli edilizi e lo stato di fatto del compendio immobiliare, si evidenzia quanto segue*":

- *"Sulla corte pertinenziale sono stati realizzati dei manufatti (strutture in legno) e dei fabbricati (FABBRICATO B e FABBRICATO D) dei quali non risultano precedenti edilizi*";
- Nel fabbricato A (ex-isolamento) si sono riscontrate *"piccole difformità nelle dimensioni esterne e interne del fabbricato, diversa distribuzione interna, diversa conformazione delle scale (sia interna che esterna), diverse altezze interne (sia al piano rialzato che al piano primo), diverso dimensionamento e posizionamento delle aperture esterne e cambio di destinazione*", tamponamento di alcune aperture esterne al piano primo;
- Nel fabbricato C (servizi igienici e docce) si sono riscontrate "*piccole difformità nelle dimensioni esterne e interne del fabbricato, diversa distribuzione interna, diverso dimensionamento e posizionamento delle aperture esterne e chiusura/apertura di alcune aperture esterne"*;
- Nel fabbricato E (fabbricato principale ex-colonia) si sono riscontrate "*difformità nelle dimensioni esterne e interne del fabbricato, diversa distribuzione interna, diversa conformazione delle scale (sia interne che esterna), diverso dimensionamento e posizionamento delle aperture esterne, chiusura/apertura di aperture esterne, costruzione di ascensore e rampe per abbattimento barriere architettoniche, ampliamento del fabbricato al piano terra in corrispondenza del vano ascensore e diversa destinazione dei vani"*, inoltre la *"…….Licenza di Costruzione prot. n. 164/1950, ultimo precedente edilizio risultante agli atti …. prevedeva tra gli interventi anche il cambio di destinazione d'uso ad "albergo di masse".*

  Sempre in merito al fabbricato principale l'Ing. Brioli evidenzia che " *Rispetto ai progetti rintracciati, che la difformità più evidente è relativa alla disposizione interna dei cameroni: il progetto originale prevedeva un corridoio centrale e cameroni da ambo i lati, mentre è stato realizzato un corridoio lato mare ed i cameroni sono quindi tutti lato monte, numericamente*

la metà ma grandi circa il doppio di quelli originariamente previsti. Trattandosi di "opere eseguite in parziale difformità durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi rilasciati prima dell'entrata in vigore della legge 10/1977" a parere dello scrivente la sanatoria potrà essere rilasciata ai sensi dell'articolo 17 bis della L.r. 23 del 2004. Da verificare anche le dimensioni della palestra, qualificata "salone da pranzo" nel progetto 1950, che sembra non essere coeva alla struttura principale."

Per la conformità catastale, come evidenziato nella perizia del Geom. Rodolfo Scarponi, di seguito riassunta e/o riportata per stralci, risulta quanto segue:

Conformità catastale - **CATASTO FABBRICATI**:
"*dall'esame della documentazione, richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali sono state riscontrate, tra il reale stato di fatto degli immobili e le planimetrie catastali depositate, le seguenti difformità"*:
- per il "*FABBRICATO A"* (ex-isolamento) – "*Subalterni n. 1 e n. 2"*, si sono riscontrate *"difformità nelle dimensioni esterne e interne del fabbricato, diversa distribuzione interna, diversa conformazione della scala interna, diverse altezze interne (sia piano rialzato che piano primo), diverso dimensionamento e posizionamento delle aperture esterne e cambio di destinazione"*.
- per gli altri "*FABBRICATI B, … C, …. D …. E - Subalterno n. 3"*, si sono riscontrate "*difformità nelle dimensioni esterne e interne del fabbricato, diversa distribuzione interna, diverso dimensionamento e posizionamento delle aperture esterne, chiusura/apertura di aperture esterne, costruzione di rampe per abbattimento barriere architettoniche, diversa destinazione dei vani, costruzione di manufatti (strutture in legno) al piano terra e demolizione di fabbricati (ripostiglio e centrale elettrica e cisterna)"*.
Regolarizzazione catastale:
"Le difformità suddette sono regolarizzabili attraverso la predisposizione e presentazione di n. 2 denunce di variazione catastale (DOCFA) complete di n. 2 planimetrie catastali (una su quattro livelli e con plurimi edifici e una su due livelli) e di un elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni."

Conformità catastale - **CATASTO TERRENI**:
"*dall'esame della documentazione, richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali sono state riscontrate, tra il reale stato di fatto del fabbricato e la mappa del Catasto Terreni, le seguenti difformità"*:

- *"diversa conformazione dei FABBRICATI B, C, D ed E;*

- *diverso posizionamento dei confini della Particella e quindi della superficie (reale Mq. 4.465 - indicata in visura Mq. 4.663);*
- *la cartografia catastale che rappresenta la Particella 2.338, non corrisponde nella sua geometria, lato Misano Adriatico, a quella definita dalle misure lineari e dalla proposta di aggiornamento riportate nel Tipo di Frazionamento n. 11 del 11.03.1985. La linea di frazionamento, lato Misano Adriatico, deve coincidere con la linea di confine tra le Particelle n. 242 e n. 268. (Figura1) anziché come erroneamente rappresentata nella cartografia catastale agli atti informatizzati dove risulta rappresentata con le linee non coincidenti (Figura 2)".*

Regolarizzazione catastale

"Le difformità suddette sono regolarizzabili come segue:

- predisposizione e presentazione di n. 1 Tipo Mappale (PREGEO) per l'aggiornamento della mappa catastale;

- differenza di superficie rientra nel 5% e quindi è sufficiente la predisposizione e presentazione di n. 1 Tipo Particellare che può essere eseguito congiuntamente al sopracitato Tipo Mappale;

- presentazione di un'istanza in bollo con la richiesta di rettifica della mappa informatizzata, relazionando le fasi che hanno determinato l'errore commesso dall'ufficio."

Per la conformità impiantistica, nessuna verifica è stata fatta, in quanto l'impiantistica andrà completamente sostituita.

7. INAGIBILITA'

Il fabbricato principale è dichiarato inagibile con Atto Sindacale n. 3 del 20.01.2021.

Da perizia dell'Ing. Brioli risulta che:

"I fabbricati presentano l'esterno molto degradato, anche dal punto di vista strutturale le parti in cemento armato esposte hanno subito è stanno subendo distacchi del copriferro, e anche le intonacature sono in molti punti pericolanti."

"All'interno la situazione è decisamente migliore, le travi sono con la parte terminale più alta all'incastro con i pilastri, come usava all'epoca per una migliore resistenza sia al taglio che al momento flettente, non si sono rilevate lesioni o cavillature evidenti a vista."

8. CONTRATTI IN CORSO

Fabbricato accessorio in comodato ad Associazione no profit. L'Amministrazione potrà risolvere il contratto in corso in breve periodo in caso di alienazione.

9. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono partecipare all'Asta Pubblica i soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

per le persone fisiche

- di trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili;
- di non essere interdetto, inabilitato, fallito, di non trovarsi in stato di liquidazione o di concordato preventivo e in ogni altra analoga situazione, e che, a suo carico non sono in corso procedure per nessuna di tali situazioni;
- di non trovarsi in ogni altra situazione che possa determinare l'esclusione dall'Asta Pubblica e/o l'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;

per le ditte individuali

- di essere iscritto nel registro delle imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di al n. o equivalente in paesi UE;
- che la ditta non si trova in stato fallimentare, di liquidazione, cessazione di attività, di concordato preventivo o in ogni altra analoga situazione, e che, a suo carico non sono in corso procedure per nessuna di tali situazioni;
- che il titolare della ditta individuale non ha riportato condanne penali con sentenze passate in giudicato per delitti che incidano sulla sua moralità professionale;
- di non trovarsi in ogni altra situazione che possa determinare l'esclusione dall'Asta Pubblica e/o l'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;

per le Società o altri Enti

- di essere iscritto nel registro delle imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di al n. o equivalente in paesi UE ovvero in altro registro professionale richiesto dalla normativa vigente per l'esercizio delle rispettiva attività;
- che la Società non si trova in stato fallimentare, di liquidazione, cessazione di attività, di concordato preventivo o in ogni altra analoga situazione, e che, a suo carico non sono in corso procedure per nessuna di tali situazioni né che tali procedure si siano verificate nell'ultimo quinquennio;
- che il Legale Rappresentante o Rappresentante legalmente autorizzato, gli Amministratori e i Soci muniti dei poteri di rappresentanza della Società non abbiano in corso provvedimenti o procedimenti che comportano la sospensione o la cancellazione alla C.C.I.A.A.

In caso di partecipazione in nome e per conto di altre persone fisiche e giuridiche, dovrà essere prodotta la relativa procura speciale notarile, in originale o in copia autenticata.

In caso di partecipazione congiunta da parte di due o più concorrenti, questi dovranno produrre la documentazione richiesta e conferire procura speciale ad uno di essi; in tal caso l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari.

In caso di offerta per persona da nominare (fisica o giuridica), tale circostanza deve essere espressamente dichiarata nel modulo dell'offerta. Inoltre, i requisiti di carattere generale devono sussistere sia in capo al sottoscrittore della domanda sia al terzo da nominare.
Ai sensi dell'art. 8 del Regolamento l'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare, non più tardi dei 15 giorni successivi al provvedimento dirigenziale di aggiudicazione (in ipotesi di gara ufficiale), la persona per la quale ha presentato l'offerta e questa dovrà contestualmente, mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata, accettare la dichiarazione. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti legali come vero ed unico aggiudicatario. In ogni caso l'offerente per persona da nominare rimarrà garante solidale della medesima fino alla sottoscrizione del titolo di acquisto.

10. PROCEDURA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Per la vendita si procederà mediante asta pubblica con il sistema delle offerte segrete in aumento da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, secondo il metodo di cui all'articolo 73, lettera c) del Regio Decreto 23 maggio 1924, n° 827 e le procedure di cui all'articolo 76, comma 2, del medesimo R.D e l'art. 12 e 13 del Regolamento comunale.
Il compendio immobiliare è da considerarsi Lotto Unico.
L'aggiudicazione avrà luogo in favore di colui che abbia offerto la miglior percentuale di aumento sul prezzo a base d'asta, purché non inferiore a quella minima stabilita dal vigente regolamento per le alienazioni del patrimonio immobiliare del 1% (art. 12, comma 3°).
L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida, ai sensi dell'art. 65, punto 10, del R.D. n° 827/1924 e dell'art. 12 comma 4 del Regolamento comunale.
In caso di parità di offerta fra due o più concorrenti, a norma dell'art. 77 del R.D. n° 827/1924, si procederà nella medesima seduta ad ulteriori offerte migliorative in busta chiusa. E' pertanto onere di ciascun concorrente essere presente all'apertura dei plichi delle offerte segrete. In assenza dell'offerente o di un suo delegato, il concorrente non sarà ammesso alla presentazione dell'ulteriore offerta, ferma restando l'offerta segreta già presentata.
In ipotesi di diserzione dell'asta per mancata presentazione di offerte o per inammissibilità delle stesse si procederà alla vendita mediante procedura negoziata, ai sensi dell'art. 14 del Regolamento, previo esperimento di gara informale.
In ipotesi, invece, di rinuncia da parte dell'aggiudicatario si procederà alla vendita interpellando i soggetti offerenti che seguono in graduatoria, fatta salva l'ipotesi dell'aggiudicatario unico partecipante per la quale si procederà ai sensi del soprarichiamato art. 14 del Regolamento.

11. CONDIZIONI DI VENDITA

I beni immobili indicati nel presente avviso verranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto esistente, con tutte le servitù attive e passive, note ed ignote, apparenti e non apparenti, continue e discontinue, con tutti i diritti, ragioni, azioni, pertinenze, eccezioni, oneri quali dall'ente posseduti in forza dei suoi titoli di proprietà e di suo possesso.

Gli immobili vengono garantiti liberi da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli.

I beni posti in vendita risultano inseriti nell'elenco degli immobili da alienare che, a seguito della sua pubblicazione, produce effetto dichiarativo della proprietà nonché gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile (effetti della trascrizione degli atti relativi ai beni immobili) e dell'iscrizione del bene in catasto.

La proprietà sarà trasferita con atto pubblico da stipularsi entro 90 giorni dall'avvenuta aggiudicazione con determinazione dirigenziale, previo versamento del prezzo residuo, stante l'imputazione alla prestazione dovuta del deposito cauzionale presentato a corredo dell'offerta, maggiorato delle spese contrattuali (registrazione, trascrizione, voltura) e notarili.

Il pagamento dovrà essere estinto solo ed esclusivamente in moneta corrente (è data facoltà al concorrente di optare per il pagamento dilazionato per un massimo di anni 3 come previsto dall'art. 11 del Regolamento per la vendita del patrimonio immobiliare). In tal caso la scelta di pagamento dilazionato dovrà essere indicata nell'offerta e, come previsto dal succitato articolo, comporterà l'obbligo di consegnare contestualmente alla stipula fideiussione bancaria e l'applicazione di rivalutazione monetaria ed interessi legali sulle rate.

Con l'atto di vendita l'aggiudicatario sarà immesso nel possesso materiale e legale dell'immobile; in tale data avverrà la consegna dell' immobile oggetto del presente avviso.

Tutte le spese inerenti e relative all'atto di compravendita saranno a carico dell'acquirente, escluse quelle previste per legge a carico del venditore.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di non dar seguito alla vendita o non procedere al perfezionamento del contratto di vendita, con la restituzione delle somme eventualmente versate, senza null'altro dovere per danni, interessi o risarcimenti ai richiedenti.

12. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

I plichi contenenti le offerte devono pervenire a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero a mano, ad esclusivo rischio del concorrente, negli orari di apertura al pubblico, previo rilascio di apposita ricevuta, presso il Servizio URP/Protocollo del Comune di Riccione – Via Vittorio Emanuele II, n. 2 – 47838 Riccione (Orari di apertura: dal lunedì al venerdì dalle ore 8,30 alle ore 13,30.

Detti plichi dovranno pervenire, pena l'esclusione dalla gara, entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 28 gennaio 2022.

Per le offerte non pervenute o pervenute in ritardo non sono ammessi reclami.
Oltre detti termini non sarà accettata nessun altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva ad altra precedente.
Il piego, contenente la documentazione di seguito elencata, dovrà essere chiuso e sigillato con ceralacca ovvero controfirmato sui lembi di chiusura e dovrà recare l'indicazione:
"NON APRIRE – OFFERTA PER ASTA PUBBLICA ALIENAZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO "EX COLONIA BERTAZZONI" SITO IN RICCIONE, VIALE TORINO
Nel plico dovranno essere incluse le seguenti buste, a loro volta sigillate e controfirmate,
riportanti all'esterno rispettivamente la dicitura "BUSTA A – DOCUMENTAZIONE" – "BUSTA B - OFFERTA ECONOMICA".

La busta "A – DOCUMENTAZIONE" dovrà contenere:
1) Istanza di partecipazione contenente tutti gli elementi come da modello allegato C) alla Determinazione Dirigenziale n. 2009 del 23.12.2021;
2) Dichiarazione sostitutiva di atto notorio resa e sottoscritta ai sensi dell'art. 46 e 47 del DPR 445/2000, come da modello allegato D) alla Determinazione Dirigenziale n. 2009 del 23.12.2021, con allegata fotocopia di un documento d'identità o di riconoscimento del sottoscrittore ex art. 35 del DPR 445/2000.
Nel caso di società offerente occorrerà inoltre dichiarare che la medesima non si trova in stato di liquidazione o di fallimento e non è sottoposta ad altra procedura concorsuale, e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati.
In ipotesi di offerta per procura o per persona da nominare, gli interessati dovranno attenersi alle prescrizioni contenute nell'art. 8 del Regolamento, richiedendone copia all'Ufficio indicato in calce o scaricabile dal sito istituzionale del Comune di Riccione Sezione Trasparenza.
3) Deposito cauzionale pari al 5% del prezzo a base d'asta, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a Comune di Riccione – Servizio Patrimonio.
Detto deposito, al netto delle spese di gara (stampa, pubblicazione, affissione) quantificate in € 778,02, che rimangono a carico dell'aggiudicatario, verrà trattenuto in caso di aggiudicazione e quindi imputato alla prestazione dovuta (pagamento del prezzo) ovvero ritenuto dall'Amministrazione in ipotesi di inadempimento (rinuncia all'aggiudicazione o rifiuto alla stipula del contratto di compravendita entro i termini stabiliti dal presente avviso). Verrà invece immediatamente restituito ai non aggiudicatari.

La busta "B – OFFERTA ECONOMICA" datata e sottoscritta con firma leggibile e contenente tutti gli elementi come da modelli allegati E) e F) alla Determinazione Dirigenziale n. 2009 del 23.12.2021;

13. AGGIUDICAZIONE

Il provvedimento di aggiudicazione da parte dell'Ente sarà emesso previa verifica dei requisiti di partecipazione da comprovare a cura dell'aggiudicatario.

La stipulazione del contratto di compravendita avrà luogo mediante atto pubblico; il contratto sarà assoggettato alle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

Si fa presente che a carico dell'aggiudicatario saranno addebitate le spese di pubblicità della gara nelle modalità sopra descritte.

In caso di mancata stipulazione del contratto per causa imputabile all'aggiudicatario, l'Ente, fermo restando l'incameramento del deposito cauzionale, si riserva ogni possibile richiesta di risarcimento del danno.

14. ALTRE INFORMAZIONI

Ai sensi del D. Lgs n. 196/2003 e del "General Data Protection Regulation", UE Regulation 2016/679, si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di aggiudicazione di cui trattasi.

Presso il Servizio Patrimonio del Comune di Riccione – Via Vittorio Emanuele II n. 2 (dal lunedì al venerdì dalle 8,30 alle 13,30), previo appuntamento Tel. 0541/608346, e-mail patrimonio@comune.riccione.rn.it, è disponibile per la consultazione la seguente documentazione:

- copia del presente Avviso di Asta pubblica;
- Valutazione Tecnico Estimativa del 10.12.2021 redatta dall'Ing. Roberto Maria Brioli ed asseverata presso il Tribunale di Rimini il 11.12.2021;
- Relazione circa le Potenzialità edificatorie relative al Fabbricato "Ex Colonia Bertazzoni" in Viale Torino di Ottobre 2021 redatta dall.Ing. Michele Bonito;
- Relazione Tecnica _ Verifica della conformità catastale ed edilizio - urbanistica _ del 02.12.2021 redatta dal Geom. Rodolfo Scarponi e relativi allegati;
- Nota del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell' Emilia-Romagna - del 30 agosto 2011 prot. 10973.

La documentazione di gara approvata con Determinazione Dirigenziale n. 2009 del 23.12.2021 è pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Riccione all'indirizzo:
http://www.comune.riccione.rn.it , Sezione Bandi & Gare.

Eventuali e/o ulteriori informazioni al riguardo potranno essere richieste al Servizio Patrimonio di questo Comune, Dott.ssa Katia Galli, Tel. 0541/608346, e-mail:patrimonio@comune.riccione.rn.it.

Previo congruo preavviso sarà possibile organizzare sopralluogo in loco esterno ed interno.

Il presente avviso, viene pubblicato:
- sul sito Istituzionale dell'Ente e all'Albo Pretorio Istituzionale, oltre che nella Sezione "Amministrazione trasparente", per un periodo di trenta (30) giorni consecutivi.
- all'Albo Pretorio della Provincia di Rimini e dei Comuni della provincia di Rimini, per un periodo di trenta (30) giorni consecutivi
- inserito per estratto, almeno 30 giorni prima di quello fissato per l'esperimento della gara, in Gazzetta Ufficiale, su due quotidiani nazionali e su un quotidiano a diffusione locale;
- reso ulteriormente pubblico mediante affissione di un congruo numero di manifesti nel Comune di Riccione.

Riccione, lì 23.12.2021

Il Dirigente del Settore Servizi Finanziari Affari Generali Risorse Umane Sviluppo Tecnologico Elettorale Toponomastica
F.to Dott.ssa Cinzia Farinelli