

SECONDO AVVISO PUBBLICO DI ALIENAZIONE TERRENO EDIFICABILE COMUNALE, SITO IN COMUNE DI RAVARINO CAPOLUOGO ALLA VIA GRAMSCI ANGOLO VIA ZACCAGNINI

CAPO I - INFORMAZIONI GENERALI

1.1 Il presente avviso ha per oggetto la procedura a evidenza pubblica, con il criterio del massimo rialzo sul prezzo estimativo, finalizzata all'individuazione del soggetto al quale alienare, in esecuzione della Determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica con la quale è stato approvato il presente bando, il bene immobile del patrimonio disponibile del Comune di Ravarino sito detto Comune in Via Gramsci angolo Via Zaccagnini – catastalmente identificato al Foglio 23 mappale 369 (ex 138) di mq.1594, più precisamente descritto nella perizia costituente l'Allegato 1 al presente Bando.

Prezzo a base d'asta: € 243.000,00 (duecentoquarantatremila/00) + IVA in termini di legge.

Con il presente avviso si dà seguito agli indirizzi dettati dalla Giunta Comunale con deliberazione n.76 del 25/09/2025 che, a seguito della prima asta andata deserta, ha deliberato di indire un'ulteriore asta finalizzata all'alienazione del terreno edificabile di proprietà del Comunale sopracitato, riducendo il prezzo del 10% rispetto al prezzo della precedente asta, ai sensi dell'art. 14 comma 1 del Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Ravarino.

1.2. L'immobile verrà venduto a corpo nello stato di fatto, di diritto, di manutenzione e consistenza in cui si trova, con accessori e pertinenze, diritti e oneri di qualsiasi specie, privo di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli.

1.3. Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione del prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione del bene posto in vendita, o nella determinazione del prezzo d'asta, nella indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenze, e per qualunque differenza, dovendo intendersi come espressamente dichiarato dal concorrente di ben conoscere il bene acquistato nel suo complesso e valore di tutte le sue parti.

1.4. L'immobile oggetto del presente avviso risulta liberamente alienabile in quanto non soggetto ai vincoli di tutela dei beni culturali previsti dalla vigente normativa e privo di diritti reali parziali a favore di terzi.

1.5. In relazione all'immobile oggetto del presente avviso di vendita non sussistono diritti di prelazione ai sensi della legge 26.5.1965 n. 590, articolo 8, e della legge 14.8.1971 n. 817, articolo 7, in materia di prelazione agraria, né altri diritti di prelazione.

1.6. La presentazione della documentazione richiesta a titolo di partecipazione al presente Bando implica la presa visione e l'accettazione, senza condizione o riserva alcuna, di tutte le previsioni contenute nel presente Bando di gara, e nei relativi allegati.

1.7. La vendita è soggetta all'imposta sul valore aggiunto; tutte le imposte inerenti e conseguenti al trasferimento immobiliare (imposta di registro, ipotecaria e catastale imposta di bollo) sono a completo carico dell'acquirente aggiudicatario.

1.8. Il contratto verrà rogato da un notaio scelto dall'aggiudicatario, purché con sede nel territorio della provincia di Modena, con spese attinenti e conseguenti alla stipula del contratto a totale carico dell'aggiudicatario.

1.9. Il presente avviso per la vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'articolo 1336 Codice Civile.

1.10. I concorrenti possono effettuare un sopralluogo entro il giorno 27/11/2025 al fine di visionare l'immobile, previa richiesta di appuntamento al seguente indirizzo di posta elettronica urbanistica@comune.ravarino.mo.it, oppure telefonicamente, dal lunedì al venerdì dalle ore 10.00 alle ore 12.30, ai numeri 059 800 819/861.

1.11. Il Responsabile del procedimento è l'ing. Alfredo Lubrano, in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Ravarino.

1.12. Ai sensi del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali) i dati forniti dai soggetti partecipanti sono trattati dal Comune di Ravarino esclusivamente per le finalità connesse alla presente procedura e per l'eventuale successiva stipula del contratto di compravendita, e non saranno diffusi, fatto salvo l'esercizio del diritto di accesso previsto per legge.

CAPO II - MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

2.1. Sono ammessi a partecipare alla procedura di gara i soggetti, persone fisiche o giuridiche, singole o raggruppate, che posseggano i requisiti sotto specificati:

a) Non essere in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo o non avere in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;

b) Nei loro confronti non deve essere pendente procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui al Decreto Legislativo 6.9.2011 n. 159, né deve essere stata applicata una di tali misure di prevenzione con provvedimento definitivo;

c) Nei loro confronti non deve essere stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale; è comunque causa di esclusione dalla gara la condanna, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45, paragrafo 1, direttiva Ce 2004/18;

d) Nel caso di società/impresa individuale, la stessa non deve essere destinataria di sanzioni interdittive ai sensi dell'articolo 9, comma 2, del decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231 (Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica, a norma dell'articolo 11 della legge 29 settembre 2000, n. 300);

e) L'inesistenza dei divieti speciali di comperare di cui all'articolo 1471 del Codice Civile.

In caso di persona giuridica, i sopracitati requisiti devono essere posseduti dal legale rappresentante del concorrente.

In caso di raggruppamento, tali requisiti devono sussistere in capo a ciascun concorrente aderente al raggruppamento.

2.2. I concorrenti devono risultare in possesso dei requisiti sopra descritti, che devono essere attestati mediante autocertificazione (modello Allegato 4) redatta in lingua italiana ai sensi degli articoli 46, 47, e 76 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, sottoscritta dal concorrente (persona fisica, titolare o legale rappresentante del soggetto giuridico partecipante) e corredata da fotocopia del documento di identità del sottoscrittore della domanda, in corso di validità. Nell'autocertificazione devono essere riportate tutte le eventuali sentenze di condanna iscritte nel casellario giudiziale, al fine di consentire all'alienante di valutare in capo al concorrente il possesso dei requisiti di cui alle lettere b) e c) del comma 2.1 del presente articolo.

2.3. Sono ammesse offerte per procura. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da notaio. Allorché le offerte siano presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidamente obbligate. L'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta e questa dovrà accettare la dichiarazione, o l'atto dell'aggiudicazione firmandone il verbale o, al più tardi, nei tre giorni successivi, mediante atto pubblico o con firma autenticata da Notaio. In mancanza di ciò, l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario; in ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare sarà sempre garante solidale della medesima, anche dopo aver accettato la dichiarazione. I depositi eseguiti dall'aggiudicatario, rimangono vincolati, nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da dichiarare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione.

2.4. Documentazione da presentare per partecipare alla gara:

BUSTA A) – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

Nella “**Busta A - Documentazione Amministrativa**” dovranno essere contenuti, **a pena di esclusione**, i seguenti documenti:

Per le offerte fatte da società e imprese:

- a) atti comprovanti che chi sottoscrive l'offerta ha facoltà di obbligare la società o l'impresa stessa;
- b) apposita certificazione camerale (di data non anteriore a 6 mesi) recante attestazione circa l'insussistenza di procedure fallimentari a carico della società ovvero, in alternativa, dichiarazione sostitutiva, resa nelle forme di legge e corredata da fotocopia del documento di identità del sottoscrittore con la quale lo stesso attesti, sotto la propria responsabilità, che nei confronti della società non sussiste stato di fallimento, procedura di concordato preventivo, di amministrazione controllata, di liquidazione volontaria o coatta e che detti eventi non si sono verificati nell'ultimo quinquennio;

Per le offerte fatte da persone fisiche:

- a) apposita certificazione del casellario giudiziario (in data non superiore ai 6 mesi) ovvero, in alternativa, dichiarazione sostitutiva resa nelle forme di legge e corredata da fotocopia di documento di identità valido del sottoscrittore, con la quale lo stesso attesti, sotto la propria responsabilità, che non è stata pronunciata a proprio carico una condanna con sentenza passata in giudicato per un reato relativo alla condotta professionale o per delitti finanziari o comunque che pregiudichino la capacità di stipulare contratti con la Pubblica Amministrazione.

Per le offerte fatte da terze persone in rappresentanza del concorrente, la procura speciale notarile.

Tutti i concorrenti dovranno produrre inoltre:

- Dichiarazione sostitutiva di atto notorio di sussistenza di tutti i requisiti previsti al precedente punto 2.1;
- Dichiarazione di accettare senza riserva alcuna tutte le norme e condizioni riportate nel presente avviso. Alla suddetta dichiarazione va allegata la fotocopia di documento di identità valido del sottoscrittore;
- Garanzia provvisoria consistente in un deposito cauzionale infruttifero, da produrre da parte dell'offerente, pari al 10% (dieci per cento) del prezzo a base d'asta, ovvero ad **Euro 24.300,00**. Nello specifico, il concorrente dovrà allegare la ricevuta di avvenuto versamento del deposito cauzionale. Le indicazioni di pagamento sono riportate nel sito web del Comune di Ravarino: <https://portale-ravarino.entranext.it/pagamenti/pagamenti-spontanei/3466/nuovo-pagamento-spontaneo>.

La garanzia provvisoria sarà restituita ai concorrenti dopo la stipula del contratto con l'aggiudicatario e potrà essere incamerata dall'alienante nel caso in cui l'aggiudicatario non si presenti, nei termini indicati, per la sottoscrizione del contratto.

- In caso di persona giuridica: i documenti comprovanti la manifestazione di volontà del rappresentato di acquistare il bene (provvedimento deliberativo del competente organo).
- In caso di partecipazione alla gara a mezzo di un procuratore speciale: copia conforme della procura speciale rilasciata a termini di legge.

La documentazione amministrativa va datata, firmata e chiusa in una busta sigillata, contrassegnata dalla dicitura "Documentazione Amministrativa":

BUSTA B) – OFFERTA ECONOMICA

Nella "**Busta B – Offerta Economica**" dovrà essere inserita, **a pena di esclusione**, dichiarazione resa secondo le seguenti modalità:

- a) L'offerta in bollo (Euro 16,00), che deve essere completa dei dati identificativi dell'offerente, dell'importo offerto espresso in cifre ed in lettere (in caso di discordanza varrà l'importo espresso in lettere), dell'accettazione senza eccezioni e riserve, a tutti gli effetti, delle norme e condizioni stabilite dal presente bando di gara relativo all'esperimento di asta pubblica - deve essere redatta utilizzando il "**Modello offerta Allegato 5**", allegato al presente Bando, quale parte integrante e sostanziale. Tutte le parti del modello vanno obbligatoriamente compilate o barrate a pena di esclusione. Le offerte devono esser presentate da soggetti che non si trovano in condizioni o situazioni che, ai sensi della normativa vigente, comportino l'incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione
- b) L'offerta va datata, firmata e chiusa in una busta sigillata, contrassegnata dalla dicitura "Offerta":
- c) L'offerta economica non dovrà comunque:
 - contenere riserve o condizioni;
 - essere espressa in modo indeterminato o facendo riferimento ad altre offerte proprie o di altri.

Non è consentita direttamente o indirettamente la presentazione di più offerte da parte dello stesso soggetto.

L'offerta economica vincola il concorrente per 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta e rimane valida anche per un termine superiore, fino al completamento della procedura, in caso di formale richiesta da parte dell'Ente alienante per il protrarsi delle procedure di gara.

Nulla spetterà ai concorrenti a titolo di compenso per qualsiasi spesa ed onere incontrati nella redazione dell'offerta, qualunque ne sia l'ammontare.

La Busta A e la Busta B vanno inserite in un'altra busta, chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura sulla quale dovrà essere scritto: <<Contiene Offerta per la Gara del giorno 02/12/2025 ore 10.00, relativa all'alienazione del terreno comunale sito in Ravarino in via Gramsci angolo via Zaccagnini>> e dovrà altresì riportare l'indicazione del mittente.

Tale plico dovrà pervenire esclusivamente presso l'ufficio protocollo con sede presso il Comune in Ravarino (MO) Via Roma n. 173, a partire dal giorno 29/10/2025 ed entro il giorno 28/11/2025 ore 10.00, a mezzo posta raccomandata o consegnata brevi manu. Trascorso tale termine non sarà valida alcuna altra offerta anche se sostitutiva od aggiuntiva ad offerta precedente. Si precisa, ai fini della consegna tramite corriere, che l'ufficio protocollo è situato al piano terra della sede Municipale del Comune di Ravarino Via Roma n.173. Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo, lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile, in quanto farà fede il protocollo comunale di arrivo.

CAPO III - MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

3.1. L'asta si svolgerà secondo le disposizioni del presente avviso di vendita, nonché del R.D. n. 827/1924 "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato".

3.2. L'asta verrà aggiudicata con il metodo previsto degli artt. 73, lettera c) e 76 del R.D. citato, ossia per mezzo di offerte segrete **in aumento** del prezzo a base d'asta di € 243.000,00. La vendita sarà soggetta ad IVA in termini di legge.

3.3. L'asta sarà tenuta ad unico esperimento risultando l'aggiudicazione definitiva ad unico incanto. L'aggiudicazione avverrà anche in presenza di una sola offerta valida. In caso di offerte vincenti uguali, si procederà nella medesima seduta all'aggiudicazione mediante sorteggio.

3.4. Sono nulle le offerte condizionate e senza indicazione esplicita dell'importo in aumento, non essendo accettate offerte alla pari o in ribasso.

3.5. La gara sarà esperita il giorno 02/12/2025 alle ore 10.00 e sarà presieduta dal Responsabile dell'Area Tecnica, e da due dipendenti comunali nominati dallo stesso in qualità di membri. Svolgerà funzioni di segretario un dipendente nominato dallo stesso Presidente.

3.6. Il presente avviso di vendita, al quale i partecipanti devono attenersi per formulare le proprie offerte, viene pubblicato in forma integrale, per trenta giorni consecutivi, all'Albo Pretorio informatico e nel sito Internet comunale, per estratto su un quotidiano a diffusione locale, nel Bollettino Ufficiale Regionale e mediante affissioni di manifesti nei luoghi di pubbliche affissioni del territorio comunale;

3.7. La procedura si svolgerà nelle fasi di seguito riassunte:

FASE 1: alla seduta pubblica, alla quale possono partecipare i soggetti concorrenti, ovvero persone appositamente delegate – munite di delega scritta e copia fotostatica di un documento di identità del delegante- il Presidente del seggio di gara, inizia le operazioni di apertura dei plichi, pervenuti in tempo utile e regolarmente sigillati, e provvede all'esame ed

alla verifica della documentazione amministrativa ivi contenuta, al fine di procedere all'ammissione dei concorrenti e alla successiva apertura delle offerte economiche;

FASE 2: a conclusione dei controlli indicati nella "FASE 1", il seggio di gara procede con le operazioni di apertura delle offerte economiche. Tali operazioni si svolgeranno nella medesima seduta pubblica di cui alla "FASE 1".

FASE 3: espletate le operazioni di gara, il Presidente del seggio comunica l'aggiudicazione provvisoria al primo in graduatoria, cui seguirà l'aggiudicazione definitiva previa le verifiche di legge.

3.8. Entro 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva, salvo proroghe che il Comune dovesse accordare per giustificati motivi, seguirà la stipulazione del rogito di compravendita. L'aggiudicatario, nel rispetto del suddetto termine, dovrà provvedere, al versamento della parte residua del prezzo, mediante bonifico bancario o avviso Pagopa emesso dall'Amministrazione, tale somma dovrà risultare accreditata almeno 3 giorni prima del rogito. L'acquirente dovrà inoltre comunicare con congruo anticipo, mediante lettera Raccomandata A/R o tramite PEC, al Comune, la data di stipula ed il nominativo ed indirizzo del notaio rogante.

3.9. Nel caso di mancata stipulazione del contratto di compravendita per comportamento imputabile all'aggiudicatario, l'Alienante potrà revocare l'aggiudicazione e procedere ad assegnare l'immobile al concorrente che ha presentato l'offerta immediatamente inferiore. In tal caso l'aggiudicatario sarà tenuto al risarcimento dei danni verso l'Alienante, che incamererà l'intero deposito cauzionale, salvo comunque il diritto al maggior danno.

3.10. L'Alienante, in qualunque momento e fino alla stipula del contratto, per giustificati motivi, si riserva la facoltà di recedere dalle operazioni di vendita. Il recesso sarà comunicato all'aggiudicatario a mezzo raccomandata o pec e conseguentemente sarà restituito il deposito cauzionale, escluso ogni altro indennizzo.

3.11. Nel caso in cui l'aggiudicatario non provvedesse al versamento del prezzo risultante dall'offerta, l'Alienante si riserva di procedere, con apposito provvedimento da notificare all'interessato, alla revoca dell'aggiudicazione. In tal caso sarà incamerato il deposito cauzionale versato, fatto salvo il diritto di risarcimento dei costi che verranno sostenuti dall'Amministrazione per eventuali nuove gare e ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale ed extracontrattuale. In tal caso l'alienante potrà, a suo insindacabile giudizio e scelta, anche assegnare l'immobile al concorrente che ha presentato l'offerta immediatamente inferiore.

Per quant'altro non previsto nel presente avviso, varranno le disposizioni contenute nel regolamento comunale per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune e s.m.i.

Informativa ex art. 13 D.lgs 196/2003 e del GDPR – Regolamento U.E. n. 2016/679

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs n.196 del 30.03.2003 sulla tutela e riservatezza dei dati personali e del GDPR – Regolamento U.E. n. 2016/679 - Regolamento Generale sulla Protezione dei dati, si comunica che la richiesta sarà depositata presso gli uffici competenti del Comune di Ravarino e che i dati in essa contenuti saranno trattati esclusivamente per le finalità di gestione della procedura in oggetto. I dati personali saranno trattati, con strumenti cartacei e informatici, dal personale interno

dell'Ente incaricato al trattamento e opportunamente istruito in materia di sicurezza dei dati personali e del diritto alla privacy e non saranno comunicati a terzi (salvo eventuali obblighi di legge) e saranno conservati per la durata prevista dalla Legge. Il Titolare del trattamento è il Comune di Ravarino. Il Responsabile della protezione dei dati personali è Lepida S.P.A. ed il referente è contattabile al seguente indirizzo di posta elettronica dpo-team@lepida.it o al numero 051/6338860.

Si ricorda che gli interessati hanno la possibilità di chiedere l'accesso, la rettifica e l'oblio dei propri dati

ALLEGATI

Allegato 2: Perizia descrittiva dell'immobile

Allegato 3: Modello "Domanda di partecipazione"

Allegato 4: Modello "Dichiarazione in ordine al possesso dei requisiti di partecipazione"

Allegato 5: Modello "Offerta economica"