

AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI UN IMMOBILE SITUATO NEL COMUNE DI NOVI DI MODENA (MO)

Il Direttore Ing. Enrico Levizzani, in esecuzione della Determina n. 16 del 09/06/2014 dell'Amministratore Unico di Agenzia per la Mobilità e il trasporto pubblico locale di Modena S.p.A. ("aMo"), Maurizio Maletti,

RENDE NOTO

che il giorno **17/09/2014 alle ore 10,00** presso la sede di aMo a Modena, Strada S'Anna 210, 2° piano, si terrà un pubblico incanto per la vendita del seguente immobile di proprietà della società:

**complesso denominato "Deposito autobus"
situato a Novi di Modena (MO), Via Vittorio Veneto n. 53**

Prezzo complessivo a base d'asta € 160.000,00 (centosessantamila/00).

Saranno ammesse offerte anche IN RIBASSO rispetto al citato prezzo base e, in questo caso, la massima percentuale al ribasso non potrà essere superiore al 6,25% corrispondente ad un prezzo di Euro 150.000,00 (centocinquantamila/00).

DESCRIZIONE DEL BENE

Il deposito autobus di Novi di Modena è collocato in Via Vittorio Veneto n° 53, in area artigianale, in posizione pianeggiante e facilmente accessibile dalla viabilità provinciale.

L'edificio è stato costruito nel 1984/1985 da ATCM in forza di concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Novi di Modena in data 12/12/1984 n° 2077 prot. n° 5911.

L'immobile è stato dichiarato agibile con provvedimento sindacale in data 02/07/1986 n° 2077.

L'immobile, iscritto al catasto fabbricati del Comune di Novi di Modena, comprende:

- a) *una unità immobiliare costituita da un deposito autocorriere, un vano ad uso del personale viaggiante, due bagni con antibagno, ed una pensilina al piano terra;*
- b) *area cortiliva di pertinenza esclusiva del fabbricato sopradescritto.*

Immobile catastalmente distinto come segue:

Foglio 25 mappale 189 sub. 2 piano terra - categoria D/8 - deposito autobus;

Foglio 25 mappale 189 sub. 1 corte di pertinenza esclusiva del sub 2, di mq. 1.465.

L'immobile è pervenuto ad aMo con l'atto di scissione parziale da ATCM S.p.A. ad aMo del 28 novembre 2003 – atto Notaio Ruggero Sguera repertorio n° 26009 raccolta n° 4883.

La costruzione non è stata assistita da contributi statali e/o regionali.



L'immobile si identifica con la sua struttura, costituita da elementi prefabbricati in cemento armato e cemento armato precompresso, con schema statico tradizionale a pilastri isostatici, travi semplicemente appoggiate e tegoli piani bi nervati come solaio di chiusura della copertura.

I tamponamenti sono costituiti su tre lati da pannelli prefabbricati verticali in cemento armato con paramento graffiato, appoggiati a terra ad un cordolo di fondazione diretta superficiale e collegati superiormente agli elementi della copertura con dispositivi meccanici a secco. Sul quarto lato, dove si aprono i portoni, sporge una pensilina di circa mt. 1,85 di larghezza, i pannelli di tamponamento sono invece orizzontali e collegati meccanicamente alle testate delle travi che su questo lato sporgono a mensola.

La pianta rettangolare misura mt. 34,35 x 16,20 per **un totale di mq. 556, 50 di superficie coperta/utile**; i portali a pilastri isostatici hanno interasse di mt. 8,40 circa; le travi a timpano (luce teorica mt. 15,5) sono in semplice appoggio e sporgono da un lato per creare la pensilina; i tegoli bi nervati del solaio di copertura sono anch'essi in semplice appoggio sulle travi. La struttura prefabbricata comprende anche travi di gronda a sezione a U rovescio poste in banchina, che servono anche come supporto dei dispositivi di ritegno in sommità dei pilastri.

L'altezza utile sotto trave è di mt. 4,50; altrove essa va da mt. 5,50 a mt. 6,25 a motivo dell'altezza variabile delle travi; **l'altezza totale prospettica è di mt. 6,50**.

Non sono presenti all'interno elementi strutturali secondari, ad eccezione di un blocco servizi in muratura di laterizio di modeste dimensioni collocato a ridosso interno del lato est.

Il deposito è dotato di locali per i servizi igienici, di impianti elettrici, idrici e di reticolo fognario interno al lotto.

L'area esterna circostante il fabbricato di complessivi mq. 1.465, non recintata, è destinata alla manovra degli autobus dell'azienda che gestisce i servizi di trasporto pubblico locale nel bacino provinciale di Modena.

La superficie globale dell'immobile (fabbricato + area cortiliva pertinenziale) è di mq. 2021.

Il vigente **Piano Regolatore Generale del Comune di Novi** di Modena classifica l'area d'insediamento del deposito bus **zona D1 artigianale/industriale di completamento**:

indice di edificabilità: 0,65 mq./mq. di superficie fondiaria (SF);

funzioni ammesse: minimo 70% produttivo/artigianale/agroalimentare; massimo 30% complementari ammesse di cui massimo mq. 150 di superficie utile (SU) residenziale ad azienda insediabile per uno, massimo due alloggi (mq. 150 in tutto) per titolari o personale di sorveglianza;

tipo di intervento: diretto;

superficie minima di intervento: mq. 1.000 salvo lotto già costituito o previsto dal PRG;



superficie permeabile: 15% della superficie fondiaria (SF).

Gli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012 che hanno colpito la Provincia di Modena con epicentro nella bassa pianura modenese tra Mirandola e Finale Emilia, hanno prodotto significativi danni strutturali all'immobile, così come emerso nella perizia del 18 luglio 2012 effettuata da un professionista incaricato dalla società.

Nella relazione tecnica di verifica dello stato di danno del deposito bus di Novi di Modena si rileva quanto segue: *"... già dal primo sopralluogo risultava evidente in numerosi punti la rottura degli spigoli delle travi a timpano sotto il carico concentrato degli appoggi delle nervature dei tegoli con tendenza a fuoriuscire degli appoggi stessi pur rimanendo nel complesso la struttura principale in equilibrio rispetto ai carichi gravitazionali. Assai precario è risultato essere l'appoggio dei tegoli a U rovescio costituenti le travi di banchina, in numerosi punti danneggiato per sgretolamento della già ridotta sede di appoggio. Tale situazione appare piuttosto allarmante in quanto queste travi forniscono sul lato cieco a sud il supporto di ancoraggio della sommità dei pannelli di tamponamento. Relativamente più stabile in questo contesto è risultata la situazione di appoggio delle travi principali sui pilastri, essendo questi ultimi dotati di forcilla nella sommità, anche se si notano episodi di scorrimento delle travi sulla sede di appoggio. Quanto descritto pur non rappresentando una situazione di dissesto totale dell'edificio, costituisce un quadro di danno che richiede significativi interventi di ripristino della sicurezza strutturale."*

L'immobile attualmente è inagibile, la scheda AEDES depositata in Comune il 12 luglio 2012, classifica l'immobile "E" – inagibile.

La citata relazione tecnica, al capitolo *"Possibili strategie di intervento"* ritiene imprescindibili, ai fini della riabilitazione sismica dell'edificio, i seguenti interventi:

- a) *smontaggio e rimontaggio dei pannelli di facciata dislocati;*
- b) *realizzazione di collegamenti meccanici tra i pannelli e le travi di bordo;*
- c) *reintegro e consolidamento degli appoggi delle travi a U rovescio;*
- d) *collegamenti meccanici tra i tegoli bi nervati e le travi, con ricostruzione dello spigolo sbrecciato in corrispondenza degli appoggi delle nervature;*
- e) *collegamenti meccanici fra le travi e la sommità dei pilastri.*

Il fabbricato principale è individuato nell'ampiezza e nella consistenza conformemente allo stato di fatto e di diritto goduto, senza responsabilità da parte di aMo per le differenze che sussistono tra le sopra indicate superfici e qualità catastali e quelle effettive.

La vendita sarà fatta a corpo e non a misura, allo stesso titolo e nello stato e forma in cui l'immobile appartiene alla stessa aMo.



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

Dalle verifiche effettuate dalla struttura tecnica della società è stato appurato che l'edificio non ha necessità di alcuna documentazione riguardante la certificazione energetica.

MODALITA' DI GARA E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

L'asta pubblica di cui al presente avviso ad aggiudicazione definitiva avrà luogo con il sistema delle **offerte segrete IN AUMENTO da confrontarsi con il prezzo a base d'asta sopraindicato**, a norma dell'articolo 73 Lettera c) del "Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità dello Stato" di cui al R.D. n. 827/1924 e s.m.ei. **Saranno ammesse offerte anche IN RIBASSO rispetto al prezzo base di Euro 160.000,00 e, in questo caso, la massima percentuale al ribasso non potrà essere superiore al 6,25% corrispondente ad un prezzo di Euro 150.000,00 (centocinquantamila/00).**

Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida, mentre in caso di offerte pari si procederà in prima istanza a richiedere ulteriore offerta migliorativa e, nel caso di conferma delle offerte, ad estrazione a sorte.

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

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla gara ogni concorrente dovrà fare pervenire ad aMo la propria offerta e la prescritta documentazione, a mezzo raccomandata postale, corrieri privati o agenzie di recapito debitamente autorizzate, o consegnato direttamente a mano in plico chiuso e sigillato (*) al fine di assicurare la segretezza dell'offerta.

Il plico dovrà essere indirizzato a "aMo – Ufficio Protocollo – Strada S'Anna n. 210 - 41122 Modena" e dovrà pervenire, a pena di esclusione, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 16/09/2014.



All'esterno del plico dovrà essere riportata la seguente dicitura "ASTA PUBBLICA DEL GIORNO 17/09/2014 PER LA VENDITA DEL DEPOSITO AUTOBUS DI NOVI DI MODENA".

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

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

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

(*) Avvertenza: si precisa che per sigillo deve intendersi una qualsiasi impronta o segno (sia impronta espressa su materiale plastico come ceralacca o piombo, sia una striscia incollata con timbri e firme e altro idoneo mezzo) atto ad assicurare la chiusura e, nello stesso tempo confermare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente, al fin di evitare manomissioni di sorta della busta contenente l'offerta.

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

1) una busta chiusa e sigillata in tutti i lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura

"BUSTA N. 1 – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" contenente, **a pena di esclusione**, esclusivamente la seguente documentazione:

- ✓ deposito cauzionale di €. 3.200,00 a garanzia dell'offerta eseguito a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "aMo" (importo pari al 2% del prezzo previsto a base d'asta o dell'eventuale diverso prezzo offerto in sede di ribasso);
- ✓ dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa", attestante tutto quanto segue (come da modello di dichiarazione reso disponibile da aMo corredato da valido documento d'identità del dichiarante):

- per tutti:

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

e inoltre **se persona fisica:**

- nome, cognome, data e luogo di nascita e di residenza, codice fiscale, regime patrimoniale se coniugato (o in alternativa dichiarazione di non essere coniugato), dichiarazione

dell'eventuale rappresentante agente in nome e per conto della persona fisica (mandatario, procuratore, tutore, etc);

- dichiarazione di inesistenza a proprio carico di sentenze di condanna penale passate in giudicato che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- dichiarazione di inesistenza dello stato di interdizione, inabilitazione o fallimento, e dichiarazione di inesistenza a proprio carico di procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati;

e inoltre **se persona giuridica:**

- dichiarazione resa dal Legale Rappresentante attestante gli estremi dell'iscrizione della Ditta al Registro Imprese della competente C.C.I.A.A., con indicazione della forma giuridica della Ditta, della specifica attività d'impresa e indicazione degli organi di amministrazione (nominativi delle persone che li compongono e dei poteri loro conferiti);
- dichiarazione che a carico della Ditta non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'art. 9 comma 2 lettera c) del D. Lgs. n. 231/2001 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- dichiarazione di non avvenuto fallimento, concordato preventivo o di liquidazione coatta amministrativa e di non esistenza di procedure in corso per la dichiarazione di tale stato alla medesima data;

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

- dichiarazione attestante gli estremi di iscrizione rispettivamente:

- al Registro Prefettizio;

- all'Albo Nazionale delle Società Cooperative e dei Consorzi Cooperativi a mutualità prevalente.

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

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

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

Se l'offerente non rende nel tempo utile la dichiarazione di nomina, o la persona dichiarata non accetta al momento dell'aggiudicazione - se presente alla stessa - o entro i tre giorni successivi, o



non possiede i requisiti necessari per concorrere all'asta o in generale per obbligarsi e fare contratti con la Pubblica Amministrazione, l'offerente è considerato a tutti gli effetti legali come vero ed unico aggiudicatario.

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

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

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

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA SEDUTA D'ASTA

La seduta d'asta si svolgerà in forma pubblica nel luogo, giorno e ora sopraindicati.

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

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

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

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

Saranno invece trattenuti gli assegni dell'aggiudicatario, per il quale, l'importo dell'assegno pari al 2% del prezzo a base d'asta, consegnato a garanzia dell'offerta, costituirà da tale momento non solo l'anticipo del prezzo dovuto per l'acquisto, ma anche la caparra confirmatoria per lo stesso.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA SEDUTA D'ASTA



Al termine dei controlli di rito disposti da aMo sulle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario provvisorio in sede di partecipazione alla gara, si procederà all'adozione delle determinazioni dirigenziali conclusive del procedimento di alienazione e sarà pertanto formalizzata l'aggiudicazione del bene oggetto di vendita.

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

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

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

Il saldo del prezzo di acquisto dovrà essere versato in una unica soluzione in sede di stipula dell'atto di compravendita, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "aMo".

DISPOSIZIONI GENERALI

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

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

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

SPESE

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



Tutte le spese notarili, imposte e tasse inerenti il trasferimento di proprietà del complesso sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

INFORMATIVA

Il presente avviso d'asta è visionabile su Internet al sito **www.amo.mo.it** con la precisazione che lo stesso è pubblicato ai soli fini informativi, ed è inoltre possibile consultarlo o ritirarlo presso l'Ufficio Legale di aMo, sito in Modena, Strada S'Anna 210, 2 piano.

Il Responsabile del Procedimento è il Direttore di aMo Ing. Enrico Levizzani.

Per ricevere informazioni sul presente avviso d'asta contattare il numero 059/9692005; per visionare l'immobile e/o ricevere informazioni tecniche contattare il numero 059/9692005 – 059/9692015.

Per tutto quanto non è previsto nel presente avviso sarà fatto riferimento al R.D. n. 827/1924 e s.m.e.i. "Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato", alle successive norme vigenti e al Regolamento dei Contratti di aMo.

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

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

IL DIRETTORE
Ing/ Enrico Levizzani



Modena lì, 17.06.2014



