

REGIONE EMILIA-ROMAGNA  
Viale A. Moro n. 38 - Bologna

**AVVISO DI VENDITA A TRATTATIVA PRIVATA DI COMPLESSO IMMOBILIARE  
denominato “ Vallicella”  
- COMUNE DI SANTA SOFIA - (FC)**

Il Responsabile del Servizio Patrimonio ai sensi dell'art. 9 bis della L. R. 10/2000 e successive modificazioni, ed in esecuzione delle deliberazioni della Giunta Regionale n. 1551 del 30/07/2004 e successive precisazioni approvate dalla Giunta Regionale con delibere n. 1236/2005, n. 172/2006 e n. 1993 del 29/12/2006, della deliberazione della Giunta Regionale n. 1613 del 1/11/2013, nonché dell'atto di determinazione n. 9198 del 3/07/2014 atti esecutivi a norma di legge,

**RENDE NOTO**

che davanti a lui, nel giorno del **22 ottobre 2014 alle ore 12.00** in Bologna in una sede ancora da definirsi, causa trasferimento degli uffici del Servizio Patrimonio della Regione Emilia-Romagna in altra sede, avrà luogo il pubblico incanto per la vendita del sottodescritto immobile di proprietà regionale, al prezzo a fianco indicato e con le modalità sotto riportate.

**La comunicazione del luogo di svolgimento della gara sarà pubblicato appena definito e comunque prima dello svolgimento della stessa sulla pagina Web del portale Finanze della Regione che è il seguente:** <http://finanze.regione.emilia-romagna.it/bandi/bandi-vendita-beni-immobili/alienazione>.

L'immobile sito in Santa Sofia così contraddistinto al Catasto del medesimo comune:

C.F. del Comune di Santa Sofia Fg. 2 Part. 243 Cat. A/4 cl. 2 vani 9 R.C. 397,41;  
C.F. del Comune di Santa Sofia Fg. 2 Part. 113 Sub. 1 Bene comune non censibile;  
C.F. del Comune di Santa Sofia Fg. 2 Part. 113 Sub. 2 Cat. F/2 Unità collabente;  
C.F. del Comune di Santa Sofia Fg. 2 Part. 113 Sub. 3 Cat. C/2 cl. 1 superficie 22 mq. R.C. 87,49;  
C.T. del Comune di Santa Sofia Fg. 2 Part. 243 Superficie ha 00.05.50 Ente urbano;  
C.T. del Comune di Santa Sofia Fg. 2 Part. 113 Superficie ha 00.00.83 Ente urbano.

PREZZO BASE	€	61.066,00
DEPOSITO CAUZIONALE	€	6.106,60

Trattasi di piccolo nucleo costituito dal fabbricato principale e da due piccoli manufatti accessori di cui uno ridotto a rudere.

Il bene denominato “Casa Vallicella” e pertinenze, con decreto in data 4 febbraio 2009, è stato dichiarato dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia-Romagna di interesse culturale ai sensi degli artt. 10 comma 1 e 12 del Decreto Legislativo 42/2004 ed è quindi sottoposto a tutte le disposizioni contenute nel predetto Decreto Legislativo e successive modificazioni.

Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia-Romagna ai sensi degli artt. 55 comma 3 del D. Lgs. 42/2004 con decreto n. 2270 del 7 luglio 2010 ha autorizzato l'alienazione dell'immobile, con le seguenti prescrizioni :

- 1) L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

- 2) L'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D. lgs. 42/2004 e s.m.i..

La Soprintendenza inoltre sottolinea che pur non rivestendo l'immobile interesse archeologico; date le sue caratteristiche strutturali, che ne fanno ipotizzare un'epoca di costruzione abbastanza remota, un controllo della situazione stratigrafica potrebbe mettere in luce elementi di interesse anche per la sua datazione; quindi si deve informare in via preventiva la competente Soprintendenza di ogni progetto di ristrutturazione che comporti lavori di escavazione, onde poter concordare gli opportuni interventi di controllo.

### **CLASSE ENERGETICA**

**Non obbligatoria in quanto immobile soggetto alla disciplina della D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..**

La Trattativa Privata di cui al presente avviso si svolgerà con il sistema delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base di gara indicato nel presente bando ai sensi di quanto disposto dalla L.R. 10/2000 e s.m. e dagli indirizzi approvati dalla Giunta regionale con delibera n. 1551/2004 e s.p..

I partecipanti alla Trattativa Privata dovranno osservare le seguenti

### **NORME**

- A) Ogni concorrente dovrà far pervenire alla Regione Emilia-Romagna, a mezzo posta o a mezzo corriere o agenzia di recapito autorizzata o consegna a mano in plico chiuso e sigillato con ceralacca, l'offerta e la prescritta documentazione. Tale plico, dovrà essere indirizzato a "Regione Emilia - Romagna - Direzione Generale Centrale Risorse Finanziarie e Patrimonio - Viale Aldo Moro 18 - 40127 Bologna" e recare a pena di esclusione dalla gara la dicitura " **TRATTATIVA PRIVATA PER LA VENDITA DI COMPLESSO IMMOBILIARE denominato "Vallicella" - COMUNE DI SANTA SOFIA - (FC)**" e dovrà pervenire a pena di esclusione entro le ore **12.00 del 10 ottobre 2014**.

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.

Il plico di cui sopra, per mera esigenza di protocollazione dovrà essere completato dall'indicazione della generalità e indirizzo del mittente.

- B) Il suindicato plico sigillato con ceralacca dovrà contenere **separatamente**:  
1° - una busta chiusa e sigillata con ceralacca recante all'esterno la dicitura "OFFERTA" **contenente solo la comunicazione dell'offerta** che dovrà essere redatta su carta bollata da € **16,00**, indirizzata alla Regione Emilia - Romagna - Servizio Patrimonio - Bologna.  
La comunicazione dell'offerta deve recare e contenere, a pena di nullità:
- l'indicazione dell'oggetto dell'offerta (partecipazione alla Trattativa Privata indetta per la vendita di complesso immobiliare Vallicella - Comune di Santa Sofia (FC));
  - l'indicazione precisa e dettagliata delle generalità anagrafiche (cognome, nome, luogo e data di nascita, indirizzo) del concorrente;
  - l'indicazione chiara e precisa, **in cifre ed in lettere, senza alcuna cancellatura**, della somma offerta per l'acquisto dell'immobile;

- la dichiarazione - per i soli concorrenti assoggettabili alle procedure di cui al R.D. 16 marzo 1942, n. 267 (recante le norme relative alla disciplina del fallimento, del concordato preventivo, dell'amministrazione controllata e della liquidazione coatta amministrativa) e successive modificazioni - di non versare in stato di insolvenza o di dissesto e che non sono in corso nei loro confronti le suindicate procedure;
  - la firma per esteso del concorrente;
  - copia di un documento di identità del concorrente in corso di validità.
- La mancanza degli elementi sopra riportati costituisce motivo di esclusione dalla gara.

2° - i documenti seguenti:

- a) ricevuta di deposito cauzionale provvisorio in originale o, nel caso di bonifico bancario copia dello stesso completo di CRO e con valuta antecedente la data di scadenza del bando, di € 5.446,21 pari al 10% del prezzo a base di gara, quale cauzione infruttifera .

Il suddetto deposito potrà essere costituito tramite versamento in contanti e/o assegno circolare o bonifico bancario alla Tesoreria della Regione Emilia - Romagna presso UniCredit Banca SpA – Agenzia di Bologna Via Ugo Bassi 1, sul conto intestato a Regione Emilia-Romagna denominato “Depositi cauzionali provvisori” **IBAN IT 05 M 02008 02435 000010611857** con causale “Deposito cauzionale provvisorio per trattativa privata per la vendita di fabbricato denominato “Vallicella “ e pertinenze Comune di Santa Sofia (FC)”.

Il deposito cauzionale provvisorio prestato dal concorrente aggiudicatario verrà introitato immediatamente e sarà conguagliato con il saldo del pagamento dell’immobile. Il deposito cauzionale verrà restituito ai concorrenti non aggiudicatari a conclusione del procedimento di gara, nel rispetto dei modi e dei tempi relativi alle normali procedure amministrative della Regione Emilia-Romagna;

- b) nel caso in cui il concorrente sia una persona fisica o una ditta individuale, deve essere allegato il Certificato generale del Casellario giudiziale rilasciato in data non anteriore a sei mesi rispetto a quella fissata per l'espletamento della Trattativa Privata;
- c) nel caso in cui il concorrente (sia esso ditta individuale, società od ente di qualsiasi tipo) eserciti attività imprenditoriale di qualsivoglia natura (industriale, commerciale, artigianale od agricola) deve essere allegato:
- un certificato della competente Camera di Commercio, Industria, Agricoltura e Artigianato, rilasciato in data non anteriore a sei mesi rispetto a quella fissata per l'espletamento della gara, attestante i dati anagrafici e di individuazione della ditta individuale, della società o dell'ente, con specificazione della persona fisica cui è attualmente attribuita la rappresentanza legale e che è quindi autorizzata a sottoscrivere l'offerta impegnando la ditta, la società o l'ente rappresentato;
  - un certificato della competente Camera di Commercio, Industria, Agricoltura e Artigianato, rilasciato in data non anteriore a sei mesi rispetto a quella fissata per l'espletamento della trattativa privata, contenente:
    - gli estremi dell'atto costitutivo e degli eventuali atti successivi che abbiano modificato o integrato l'atto medesimo, nonché dello statuto della società o ente;
    - il nominativo delle persone delegate a rappresentare e ad impegnare giuridicamente la società o l'ente, con l'indicazione dei poteri ad esse conferiti a norma di statuto o mediante altro eventuale atto idoneo, da specificarsi;
    - l'attestazione che la ditta, società o ente non si trova in stato di liquidazione.

Ove i concorrenti siano, a norma delle leggi vigenti, assoggettabili alle procedure di cui al R.D. 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni, deve essere allegato un Certificato della Camera di

Commercio Industria, Agricoltura e Artigianato competente rilasciato in data non anteriore a sei mesi rispetto a quella fissata per l'espletamento della trattativa privata, attestante:

§ che nel quinquennio anteriore alla data fissata per l'espletamento della Trattativa Privata, non si sono verificate, nei confronti dei suddetti concorrenti, le procedure di fallimento, di concordato preventivo o di liquidazione coatta amministrativa;

§ che non sono in corso, né che è stata presentata istanza per il loro inizio, le procedure previste dal menzionato R.D. n.267/1942 e successive modificazioni (fallimento, concordato preventivo, amministrazione controllata o liquidazione coatta amministrativa).

d) nel caso in cui il concorrente sia una persona giuridica privata ai sensi del D.P.R. 10 febbraio 2000 n. 361 deve essere allegato un Certificato di iscrizione al registro istituito presso l'Ente competente, rilasciato in data non anteriore a sei mesi rispetto a quella fissata per l'espletamento della Trattativa Privata, attestante i dati indicati all'art. 4 del D.P.R. 361/2000;

e) nel caso in cui il concorrente sia una società o un ente di qualsiasi tipo, deve essere allegata una copia autenticata nelle forme di legge, dell'atto deliberativo che autorizza la partecipazione alla gara. La delibera non deve contenere l'indicazione del prezzo da offrire, la presenza della suddetta cifra sarà motivo di esclusione della gara.

C) Non sono ammesse e costituiscono cause di esclusione dalla gara le offerte presentate per conto di una terza persona con riserva di nominarla e le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrarre con la pubblica amministrazione ai sensi delle norme legislative vigenti.

D) La documentazione indicata ai precedenti punti b),c), d) potrà essere resa dall'offerente mediante dichiarazione sostitutiva unica da redigersi esclusivamente sulla base dello schema che sarà fornito dal Servizio Patrimonio della Regione Emilia-Romagna.

In tale caso l'aggiudicatario sarà sottoposto a verifica delle dichiarazioni rese mediante acquisizione d'ufficio della documentazione probante quanto dichiarato;

Il Bando in versione integrale e lo schema di dichiarazione sostitutiva, possono essere visionati e scaricati sul sito INTERNET della Regione Emilia-Romagna al seguente indirizzo:

<http://finanze.regione.emilia-romagna.it/bandi/bandi-vendita-beni-immobili/alienazione>.

E) Le offerte del prezzo dovranno pervenire alla sede dell'Amministrazione intestata entro e non oltre le **ore 12.00 del giorno 10 ottobre 2014**.

Le offerte che pervenissero oltre il termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenute valide ed i relativi concorrenti non saranno ammessi alla gara.

F) Non saranno parimenti ritenute valide le offerte presentate in forma diversa da quella prescritta nel presente avviso di gara, nonché offerte aggiuntive o sostitutive di offerte precedenti. Non saranno inoltre ammesse offerte per mezzo telegramma, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato e con riferimento ad altre offerte proprie o di altri concorrenti.

**Poiché l'esperimento della Trattativa Privata si svolgerà secondo le modalità più avanti descritte, è opportuno che i concorrenti, siano presenti, il giorno della gara, presso la sede della stessa per assistere a tutte le successive fasi.**

## CONDIZIONI DI VENDITA

I. L'immobile sopradescritto viene venduto a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutti i diritti e gli oneri che ne derivano, con aderenze, pertinenze,

sovranze, infissi, seminfissi, con servitù attive e passive se ed in quanto abbiano diritto di esistere, con particolare riferimento al vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

- II. La vendita è sottoposta alla condizione sospensiva prevista nell'ambito del D. Lgs 42/2004 e s.m.i..
- III. Il giorno **22 ottobre 2014**, fissato per l'espletamento della Trattativa Privata, nel luogo predetto alle ore **12.00** verrà eseguita l'apertura dei plichi sigillati, per il controllo della regolarità della documentazione accompagnatoria le offerte e la conseguente ammissione alla gara. Al termine di tale operazione, si procederà all'apertura delle buste sigillate contenenti le offerte e alla redazione di una graduatoria degli offerenti. Qualora l'offerta vincente sia fatta da più concorrenti (parità dell'offerta) si procederà ad una gara tra i soli concorrenti che si trovino in tali condizioni e seguendo la procedura sotto indicata:  
1° - data lettura ai presenti della momentanea situazione della procedura si rendono noti i nominativi dei concorrenti rimasti in gara;  
2° - seduta stante si invitano questi ultimi o i loro legali rappresentanti, che si trovino presenti, a fare un'ulteriore offerta, sempre in busta chiusa entro un certo limite di tempo che verrà stabilito nella seduta stessa.
- IV. Qualora gli interessati non siano presenti alle predette operazioni o seppur presenti non vogliano migliorare l'offerta l'assegnazione verrà fatta per sorteggio, secondo le norme di legge.
- V. L'offerta non è mai vincolante per l'Amministrazione Regionale, che a sua discrezione può comunque sospendere o non effettuare la gara, ovvero, dopo l'effettuazione della stessa, revocare la procedura o non procedere alla stipulazione del contratto.
- VI. L'aggiudicazione della vendita avrà luogo anche se un solo concorrente abbia presentato l'offerta del prezzo, a condizione che abbia superato o almeno raggiunto il prezzo posto a base di gara.
- VII. La Regione Emilia-Romagna venditrice garantisce la legittima provenienza dell'immobile e la sua libertà da ipoteche.
- VIII. L'aggiudicatario della vendita, se presente, firmerà il verbale delle operazioni di gara: in caso di sua assenza, la Regione Emilia-Romagna gli comunicherà l'aggiudicazione con lettera raccomandata indirizzata al domicilio dichiarato nell'offerta entro cinque giorni dalla data dell'espletamento della gara.
- IX. L'aggiudicatario sarà vincolato alla piena ed assoluta osservanza delle norme e condizioni contenute nel presente avviso di Trattativa Privata, sotto pena di decadenza dalla aggiudicazione e la conseguente perdita del deposito cauzionale e con comminatoria della rifusione degli eventuali danni; restando in facoltà della Regione Emilia-Romagna venditrice di procedere successivamente a nuovi esperimenti di gara, il tutto a rischio e responsabilità dell'aggiudicatario inadempiente.
- X. La stipulazione del rogito di compravendita dovrà essere effettuata entro trenta giorni dalla data di esecutività della determinazione di aggiudicazione definitiva che sarà adottata dalla Regione Emilia-Romagna.  
Di norma il termine può essere prorogato una sola volta e per non più di tre mesi se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per

cause non imputabili al soggetto stesso. E' facoltà dell'Amministrazione concedere eventuali ulteriori proroghe, con provvedimento motivato, senza che ciò possa costituire un diritto per l'aggiudicatario.

- XI. All'atto della sottoscrizione del rogito di compravendita l'aggiudicatario dovrà effettuare il pagamento dell'intero prezzo conguagliato con il deposito cauzionale già versato. Il notaio rogante sarà scelto dall'aggiudicatario, da identificarsi presso il distretto notarile di Bologna.
- XII. Le spese di rogito e qualunque altra spesa inerente e conseguente la compravendita in argomento, faranno carico all'aggiudicatario. Sono a carico dell'aggiudicatario le spese sostenute dalla Regione Emilia-Romagna per la pubblicità della gara.
- XIII. La Regione Emilia-Romagna venditrice rinuncia alla costituzione dell'ipoteca legale che dovesse competerle in dipendenza della trascrizione dell'atto di compravendita, con esonero da ogni responsabilità del notaio rogante e dell'Ufficio Provinciale di Forlì Servizio di pubblicità immobiliare – Agenzia delle Entrate (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari).
- XIV. L'aggiudicazione e la vendita saranno impegnative per la Regione venditrice dopo che la determinazione di cui al punto X sarà dichiarata esecutiva a norma di legge, mentre l'aggiudicatario è vincolato alle condizioni di vendita stabilite nel presente avviso di Trattativa Privata dal momento stesso dell'aggiudicazione provvisoria.
- XV. Per quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si richiamano le norme vigenti in materia.
- XVI. Per ogni controversia che dovesse insorgere con l'aggiudicatario in relazione alla alienazione è competente il Foro di Bologna.

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO PATRIMONIO  
(Dr. Ing. Giuseppe Simoni)**

Bologna, 4 luglio 2014

*”Il presente documento è stato firmato digitalmente così come previsto dal D.Lgs. 82/2005”*