

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Viale Aldo Moro n.38 - Bologna

**AVVISO DI PUBBLICO INCANTO PER LA VENDITA DI COMPLESSO IMMOBILIARE**

**Ex Centro Operativo Ortofrutticolo (ex C.O.O.)**

**LOC. CHIESUOL del FOSSO in Via BOLOGNA n. 534 - 44124 Ferrara (FE)**

Il Responsabile dell'Area Gestione contratti immobiliari, Alienazioni e Appalti **ai sensi** dell'art. 9 bis della L. R. 10/2000 e successive modificazioni e della deliberazione della Giunta Regionale n. 324/2022 e della determinazione dirigenziale n. 6089/2022, 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, n. 1993 del 29/12/2006, n. 1633 del 1/10/2018, e n. 2108 del 10/12/2018, e delle deliberazione della Giunta Regionale n.2110/2021, n. 2142/2022 e n. 1283/2023, nonché dell'atto di determinazione n. 24416 del 17/11/2023 atti esecutivi a norma di legge,

**RENDE NOTO**

che nei propri uffici, posti nella sede del Settore patrimonio, logistica, sicurezza e approvvigionamenti, della Regione Emilia-Romagna – Viale Aldo Moro n. 38 – 2° mezzanino - Bologna, davanti a lui, nel giorno del **19 dicembre 2023 alle ore 15.00**, 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.

L'immobile è contraddistinto al Catasto del Comune di Ferrara come segue:

Catasto Terreni

| Foglio     | Particella | Qualità            | Superficie m2 |
|------------|------------|--------------------|---------------|
| <i>226</i> | <i>II</i>  | <i>Ente Urbano</i> | <i>50.771</i> |

Catasto Fabbricati

| Foglio     | Particella | Sub.     | Categoria  |
|------------|------------|----------|------------|
| <i>226</i> | <i>II</i>  | <i>I</i> | <i>D/8</i> |

**Descrizione del compendio**

Il complesso immobiliare denominato Ex Centro Operativo Ortofrutticolo (Ex C.O.O.) è costituito dall'edificio e dal lotto di pertinenza.

Si tratta di un immobile attualmente libero realizzato dall'Ente Delta Padano di sviluppo agricolo, per conto dell'allora Ministero dell'Agricoltura e Foreste, con funzione principale di "centro commerciale di produzione ortofrutticola".

L'edificio, risalente agli anni '70, è stato ideato e realizzato su progetto redatto dall'ingegnere urbanista Pierluigi Giordani, ed è inserito in un lotto di m<sup>2</sup> 50.771 in parte sistemato a verde ed in parte asfaltato, in particolare nelle zone parcheggio: risulta architettonicamente articolato in volumi sviluppati con differenti altezze e numero di piani, che ospitavano funzioni di rappresentanza, uffici e servizi annessi ed al piano seminterrato garage, archivi e magazzini. Strutturalmente risulta costituito da otto corpi adiacenti, realizzati in c.a. con finitura esterna faccia a vista.

Si rimanda per una più esaustiva descrizione del complesso immobiliare alla relazione tecnico descrittiva, alle planimetrie catastali e al report fotografico visionabile come precisato al punto D) della sezione "NORME". **in particolare, in merito alla conformità catastale ed edilizia** si rimanda al **paragrafo 1, punto 1.3. della** relazione tecnico descrittiva citata ed **allegata al presente bando.**

## CLASSE ENERGETICA "E"

|                            |   |                      |
|----------------------------|---|----------------------|
| <b>PREZZO BASE</b>         | € | <b>12.500.000,00</b> |
| <b>DEPOSITO CAUZIONALE</b> | € | <b>1.250.000,00</b>  |

Il pubblico incanto 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 proprie deliberazioni n. 1551/2004 e s.p. e n. 2108/2018.

I partecipanti al pubblico incanto 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 - del Settore patrimonio, logistica, sicurezza e approvvigionamenti – Viale Aldo Moro n. 38 -2° mezzanino - 40127 Bologna**" e recare a pena di esclusione dalla gara la dicitura "**PUBBLICO INCANTO PER LA VENDITA DI COMPLESSO IMMOBILIARE Ex Centro Operativo Ortofrutticolo LOC. CHIESUOL del FOSSO in Via BOLOGNA n. 534 - FERRARA**" e dovrà pervenire a pena di esclusione entro le ore **12.00 del 19 dicembre 2023**.

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 e indirizzo PEC.

- 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 - Settore patrimonio, logistica, sicurezza e approvvigionamenti - Bologna.

La comunicazione dell'offerta deve recare e contenere, a pena di nullità:

- l'indicazione dell'oggetto dell'offerta (partecipazione al PUBBLICO INCANTO indetto per la vendita di un complesso immobiliare Ex Centro Operativo Ortofrutticolo sito in Via Bologna 534 - Loc. Chiesuol del Fosso, 44124 Ferrara (FE);
- 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 € **1.250.000,00** 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 Rizzoli n. 34, sul conto intestato a Regione Emilia-Romagna denominato “Depositi cauzionali provvisori” IBAN IT 05 M 02008 02435 000010611857 con causale “**Deposito cauzionale provvisorio per pubblico incanto complesso immobiliare ex C.O.O. Via Bologna 534, Loc. Chiesuol del Fosso, 44124 Ferrara (FE)**”.

Il deposito cauzionale provvisorio prestato dal concorrente aggiudicatario provvisorio 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 del pubblico incanto;
- 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 del pubblico incanto, 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 del pubblico incanto, attestante:

- che nel quinquennio anteriore alla data fissata per l’espletamento del Pubblico Incanto, 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 del pubblico incanto, 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 di suddetta cifra sarà motivo di esclusione dalla 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) e d) potrà essere resa dall’offerente mediante dichiarazione sostitutiva unica da redigersi esclusivamente sulla base dello schema che sarà fornito dal Settore patrimonio, logistica, sicurezza e approvvigionamenti 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, oltre alla relazione tecnico-descrittiva, planimetrie catastali dell'immobile e report fotografico 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 19 dicembre 2023.**

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.

**Il prezzo offerto deve essere maggiore o almeno pari al prezzo posto a base di gara pena la non ammissione alla gara stessa.**

**Poiché l'esperimento del pubblico incanto 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, sovrastanze, infissi, seminfissi, con servitù attive e passive se ed in quanto abbiano diritto di esistere.

**In particolare, l'offerente attraverso la partecipazione alla presente procedura di gara accetta e dichiara edotto relativamente a tutto ciò che è contenuto ed illustrato nella relazione tecnico-descrittiva allegata e, in particolare a quanto contenuto al paragrafo 1, punto 1.3 "Verifica di conformità catastale e edilizia", visionabile come precisato al punto D) della sezione "norme", accollandosi le eventuali spese ed oneri per l'aggiornamento edilizio-urbanistico conseguenti a quanto precisato nel penultimo capoverso del paragrafo citato, avendone tenuto conto nella definizione del valore a base d'asta.**

Di conseguenza nessuna contestazione o riserva potrà essere avanzata dall'aggiudicatario per vizi dell'immobile di qualsiasi natura e/o origine che dovessero manifestarsi e/o essere accertati successivamente alla data di presentazione dell'offerta.

II. Il giorno **19 dicembre 2023**, fissato per l'espletamento del pubblico incanto, nel luogo predetto alle ore **15.00** verrà eseguita l'apertura dei plichi sigillati, per il controllo della regolarità della documentazione accompagnatoria delle 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 sottoindicata:

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.

III. Qualora gli interessati non siano presenti alle predette operazioni o seppure presenti non vogliano migliorare l'offerta l'assegnazione verrà fatta per sorteggio, secondo le norme di legge.

IV. 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.

- V. 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.
- VI. La Regione Emilia-Romagna venditrice garantisce la legittima provenienza dell'immobile e la sua libertà da ipoteche.
- VII. 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 o PEC entro cinque giorni dalla data dell'espletamento della gara.**
- VIII. L'aggiudicatario sarà vincolato alla piena ed assoluta osservanza delle norme e condizioni contenute nel presente avviso di pubblico incanto, 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.
- IX. 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.
- X. 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, la stipula del rogito di compravendita dovrà avvenire presso la sede del Settore patrimonio, logistica, sicurezza e approvvigionamenti della Regione Emilia-Romagna in Bologna – Viale Aldo Moro 38 – 2° mezzanino.
- XI. 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.**
- XII. 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 Ferrara Servizio di pubblicità immobiliare – Agenzia delle Entrate (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari).
- XIII. L'aggiudicazione e la vendita saranno impegnative per la Regione venditrice dopo che la determinazione di cui al **punto IX** sarà dichiarata esecutiva a norma di legge, mentre l'aggiudicatario è vincolato alle condizioni di vendita stabilite nel presente avviso di pubblico incanto dal momento stesso dell'aggiudicazione.
- XIII. Per quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si richiamano le norme vigenti in materia.
- XV. Per ogni controversia che dovesse insorgere con l'aggiudicatario in relazione alla alienazione è competente il Foro di Bologna.

XVI. I dati raccolti saranno trattati con e senza l'ausilio di mezzi elettronici, per l'espletamento delle attività istituzionali relative al presente procedimento e agli eventuali procedimenti amministrativi e giurisdizionali conseguenti (compresi quelli previsti dalla L. 241/90 sul diritto di accesso alla documentazione amministrativa) in modo da garantire la sicurezza e riservatezza e comunque nel rispetto della normativa vigente. Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27/4/2016 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione dei dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (regolamento generale sulla protezione dei dati). I dati giudiziari, raccolti ai sensi del DPR 445/2000 e DPR 412/2000, saranno trattati in conformità al D. Lgs 196/2003.

**IL RESPONSABILE AREA**  
Gestione contratti immobiliari, Alienazioni e Appalti  
**( Ing. Alessandro Figà )**

Bologna, 20 novembre 2023