

ROMAGNA ACQUE
SOCIETA' DELLE FONTI S.P.A.
Piazza del Lavoro,35 – 47122 Forlì
Area Gare - Appalti Espropri e Patrimonio

AVVISO DI VENDITA A TRATTATIVA PRIVATA
DI UN FABBRICATO E RELATIVA
CORTE PERTINENZIALE IN
COMUNE di Cesenatico (FC)

In esecuzione delle deliberazione del Consiglio di Amministrazione n ° 81 del 16/7/2012.

SI RENDE NOTO

che presso la sede di Romagna Acque – Società delle Fonti – Piazza del Lavoro,35 – 47122 Forlì, nel giorno di **giovedì 18 ottobre 2012 alle ore 9:00** avrà luogo la gara ufficiosa per la vendita dei sotto descritti immobili di proprietà della Società, al prezzo di seguito indicato e con le modalità sotto riportate:

- Fabbricato con relativo terreno ubicato in Via Negrelli 22 Località Cesenatico identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al:
 - Foglio 14 mappale 145 Subalterno 2: Categoria A/10 (Classe 2 Vani 6,5)
 - Foglio 14 mappale 145 Subalterno 3: Categoria C/3 (Classe 3 mq. 307)
 - Foglio 14 mappale 145 Subalterno 4: corte pertinenziale

L'immobile ha destinazione mista: al piano terra si trova la parte destinata a laboratorio ed individuata con il subalterno 3 ed al piano superiore, con ingresso indipendente, si trova la parte destinata ad uffici, individuata con il subalterno n. 2. Attualmente tutto il fabbricato risulta libero.

Al momento della stipula dell'atto di compravendita Romagna Acque Società delle Fonti S.p.A. opererà per l'imponibilità a fini IVA della cessione, ai sensi dell'art. 10, comma 1, n° 8-ter del d.P.R. 633/1972, così come modificato dall'art. 9 del d.lgs. 83/2012.

PREZZO BASE DI GARA

€ 795.345,00 (settecentonovantacinquemilatrecentoquarantacinque/00)

DEPOSITO CAUZIONALE* € 35.000,00 (trentacinquemilaeuro/00)

*** A titolo di caparra confirmatoria e di penale in caso di effettuazione di dichiarazioni mendaci.**

La trattativa privata sarà svolta mediante gara ufficiosa con il sistema delle offerte segrete in busta chiusa, in aumento rispetto al prezzo base di gara indicato nel presente bando.

1. CONDIZIONI DI VENDITA

L'immobile sopra descritto ed il terreno circostante vengono venduti a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti i diritti e gli oneri che ne derivano, con le relative accessioni, aderenze, pertinenze, sovrastanze, infissi, seminfissi, con servitù attive e passive, tanto apparenti, quanto non apparenti e con tutti i pesi che vi fossero inerenti se ed in quanto abbiano diritto di esistere.

Non vi sarà luogo ad aumento o diminuzione di prezzo per qualsiasi errore materiale nella descrizione dei beni posti in vendita o nella determinazione del prezzo a base di gara, nella indicazione della superficie, dei confini, dei numeri di mappa e per qualunque differenza, sebbene eccedente il vigesimo stabilito dalla legge.

Romagna Acque Società delle Fonti S.p.A. garantisce la legittima provenienza dell'immobile e la sua libertà da ipoteche.

2. PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- a) Gli interessati all'acquisto dovranno far pervenire, a mezzo raccomandata A/R del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, l'offerta, secondo le modalità di seguito indicate, alla sede di Romagna Acque Società delle Fonti S.p.A. – Ufficio Gare ed Appalti, Piazzale del Lavoro, 35 47122 Forlì nel termine perentorio delle **ore 16.30** del giorno **mercoledì 17 ottobre 2012**;
- b) E' ammessa altresì la consegna a mano del plico, nei giorni lavorativi, dal lunedì al giovedì dalle ore 8:30 alle ore 12:30 e dalle 14:30 alle 16:30, nonché il venerdì dalle ore 8:30 alle ore 12:30, allo stesso indirizzo ed entro il medesimo termine perentorio;
- c) In ogni caso faranno fede la data e l'ora apposte sul plico apposte dall'addetto alla ricezione di Romagna Acque;
- d) Il recapito tempestivo del plico rimane in ogni caso ad esclusivo rischio del mittente;
- e) Il plico deve recare all'esterno l'intestazione e l'indirizzo del mittente nonché l'indicazione del giorno di scadenza della presentazione dell'offerta e, a pena di esclusione, la dicitura **"Offerta per trattativa privata del giorno 18 ottobre 2012 relativa alla vendita dell'immobile sito in Cesenatico"**;
- f) Il plico, a pena di esclusione, deve essere sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura con ceralacca o con altro mezzo idoneo ad assicurare la chiusura e nello stesso tempo confermare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente onde evitare ogni possibile manomissione;
- g) Non saranno ritenute valide le offerte pervenute oltre le **ore 16:30** del giorno **17 ottobre 2012** o non corredate di tutta la documentazione prevista nei punti che seguono;

3. CONTENUTO DELL'OFFERTA

Il plico, sigillato e controfirmato, dovrà contenere separatamente al proprio interno, la busta, le dichiarazioni e la documentazione di seguito elencata:

- 3.1. una busta chiusa, sigillata e controfirmata secondo le modalità indicate al punto 2. lettera f), recante all'esterno la dicitura "OFFERTA" contenente **l'offerta per l'acquisto dell'immobile** che dovrà essere redatta sul relativo modulo di offerta predisposto da Romagna Acque Società delle Fonti S.P.A. Servizio Patrimonio – Piazza del Lavoro, 35 – 47122 Forlì.

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

- l'indicazione dell'oggetto (partecipazione alla Trattativa Privata indetta per la vendita del fabbricato sito in località Cesenatico);
- l'indicazione precisa e dettagliata delle generalità anagrafiche (cognome, nome, luogo e data di nascita, indirizzo, codice fiscale) del concorrente;
- l'indicazione chiara e precisa, in cifre e in lettere, senza alcuna cancellatura, della somma offerta per l'acquisto dell'immobile (in caso di discordanza fra l'importo in cifre e quello in lettere sarà considerato valido l'importo espresso in lettere);
- dichiarazione di avere vagliato tutte le circostanze che possono influire sull'offerta presentata, ritenendola pertanto equa;
- la firma per esteso del concorrente;
- copia di un documento di identità del concorrente in corso di validità;

- 3.2. Deposito cauzionale dell'importo di 35.000,00 €, costituito da assegno circolare o da fidejussione bancaria, **in originale**, rilasciata da Azienda di credito autorizzata a norma di legge o con polizza assicurativa rilasciata da Imprese di assicurazione autorizzate a norma di legge.

L'assenza del deposito cauzionale comporterà **l'esclusione** del concorrente dalla gara.

Le fidejussioni bancarie e le polizze assicurative dovranno prevedere espressamente una durata di 120 giorni dalla data di presentazione dell'offerta e la formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c. del partecipante alla gara e debitore principale, escutibile entro 15 giorni a prima e semplice richiesta di Romagna Acque Società delle Fonti a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento.

La fidejussione bancaria o la polizza assicurativa, sarà immediatamente svincolata e restituita ai concorrenti non aggiudicatari non appena dichiarata la definitività dell'aggiudicazione da parte del Consiglio di Amministrazione di Romagna Acque.

- 3.3. dichiarazione, resa preferibilmente sul modello di dichiarazione predisposto da Romagna Acque Società delle Fonti S.p.A., ai sensi degli artt. 46 del D.P.R. 445/2000 ed accompagnata da fotocopia di documento di identità del sottoscrittore con la quale lo stesso, assumendone la piena responsabilità, dichiara quanto segue:

per le Persone Fisiche:

- a) di aver preso visione di tutte le condizioni e clausole contenute nel presente avviso di gara;

- b) di non essere interdetto o inabilitato e che a suo carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati;
- c) non sono state emesse a proprio carico condanne penali per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale e che inibiscono la contrattazione con la pubblica Amministrazione (Art.38, comma 1, lett.c del D.Lgs. n.163/2006 e art.32 quater del Codice Penale);
- d) non sono in corso a proprio carico procedure concorsuali, penali od esecuzioni mobiliari od immobiliari;
- e) non si sono verificate a proprio carico procedure concorsuali nel quinquennio anteriore alla data di gara;

per le Società, le Società Cooperative, le società in nome collettivo, le società in accomandita semplice (e per ogni altro tipo di società):

- f) che la Società/Ditta è iscritta al Registro delle imprese presso la Camera di Commercio;
- g) che la Società/Ditta non ha in corso procedure di fallimento, concordato preventivo, amministrazione controllata, liquidazione coatta amministrativa e non ha presentato istanze per l'ammissione alle suddette procedure e che a carico di essa non si sono verificate procedure concorsuali nel quinquennio anteriore alla data di gara;
- h) il nominativo e dati anagrafici delle persone delegate a rappresentare ed impegnare legalmente la società stessa nonché il nominativo e dati anagrafici di tutti i componenti, per le società in nome collettivo, e di tutti i soci accomandatari, per le società in accomandita semplice;
- i) che per i soggetti sopraindicati non sono state emesse condanne penali per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale e che inibiscono la contrattazione con la pubblica Amministrazione (Art.38, comma 1, lett.c del D.Lgs. n.163/2006 e art.32 quater del Codice Penale);

per le società in nome collettivo, le società in accomandita semplice (e per ogni altro tipo di società):

- j) che a carico rispettivamente dei singoli soci (per le S.n.c.), dei singoli soci accomandatari (per le S.a.s.) e dei singoli Amministratori muniti di potere di rappresentanza (per ogni altro tipo di società):
 - non sono in corso procedure concorsuali, penali od esecuzioni mobiliari ed immobiliari;
 - non si sono verificate procedure concorsuali nel quinquennio anteriore alla data della gara;
 - non sono state emesse condanne penali per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale e che inibiscono la contrattazione con la pubblica Amministrazione (Art.38, comma 1, lett.c del D.Lgs. n.163/2006 e art.32 quater del Codice Penale);

solo nel caso di offerte per procura o per persona da nominare:

Il concorrente che partecipa alla gara per conto di altro soggetto (persona fisica, ovvero società o altra persona giuridica di cui non abbia la rappresentanza legale) dovrà allegare, in originale la procura autentica e speciale.

Il concorrente che partecipa alla gara per persona da nominare, unitamente al nominato, dovranno avere i requisiti personali necessari per essere ammessi alla gara.

In caso l'aggiudicazione definitiva avvenga in favore di chi ha espressamente fatto riserva di nominare un terzo, quale destinatario degli effetti dell'aggiudicazione, potrà entro il termine di tre giorni dall'aggiudicazione provvedere a nominarlo; la nomina dovrà essere fatta per iscritto, firmata dall'aggiudicatario e controfirmata per accettazione dal nominato.

Qualora l'aggiudicatario non provveda alla dichiarazioni nei termini e nei modi prescritti, o dichiarasse persone incapaci o non legittimamente autorizzate, l'aggiudicatario è considerato per tutti gli effetti legali come vero ed unico acquirente.

In ogni caso il deposito eseguito dall'aggiudicatario rimangono fermi, nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da dichiarare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione.

4. PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

Il giorno **18 ottobre 2012**, fissato per l'espletamento della gara ufficiosa, nel luogo predetto alle **ore 9:00** in seduta pubblica verrà eseguita l'apertura dei plichi sigillati, per il controllo della regolarità della documentazione accompagnatoria le offerte e la conseguente ammissione alla gara.

La Commissione di gara si riserva la facoltà di invitare i concorrenti a completare o a fornire chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati, documenti e dichiarazioni presentati. Si procederà all'esclusione dalla gara qualora, anche a seguito delle integrazioni o chiarimenti richiesti, risultino mancanti o irregolari i documenti di cui al punto 3.2 e 3.3.

Per le domande ritenute ammissibili si procederà quindi all'apertura delle buste contenenti le offerte ed all'esame delle stesse.

Si procederà quindi alla predisposizione della graduatoria delle offerte ed all'individuazione dell'aggiudicatario provvisorio.

L'aggiudicazione avverrà a favore di colui che avrà prodotto la maggiore offerta valida, a condizione che abbia superato o almeno raggiunto il prezzo posto a base di gara.

In caso di presentazione di offerte di pari importo si procederà al sorteggio fra le stesse, tranne che siano presenti tutti coloro che hanno fatto offerte uguali, nel qual caso si svolgerà seduta stante una trattativa privata, con schede segrete in aumento, tra gli stessi, con aggiudicazione al miglior offerente. Nello stesso modo si procederà nel caso in cui uno o più di coloro che hanno fatto offerta uguale non intendano partecipare a detta trattativa.

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

L'aggiudicazione della vendita avrà luogo anche se un solo concorrente abbia presentato offerta valida, a condizione che abbia superato o almeno raggiunto il prezzo posto a base di gara.

L'aggiudicatario della vendita, se presente, firmerà il verbale delle operazioni di gara: in caso di sua assenza, Romagna Acque gli comunicherà l'aggiudicazione con lettera raccomandata indirizzata al

domicilio dichiarato nell'offerta entro cinque giorni dalla data dell'espletamento della gara.

5. AGGIUDICAZIONE, PAGAMENTO DEL PREZZO, STIPULA DELL'ATTO.

L'aggiudicazione ha carattere provvisorio in quanto subordinata all'approvazione, previa verifica, del verbale di gara e dell'aggiudicazione da parte del Consiglio di Amministrazione di Romagna Acque.

Una volta esperite positivamente le verifiche ed approvato il verbale, l'aggiudicazione verrà dichiarata definitiva.

La piena efficacia dell'aggiudicazione è tuttavia subordinata alla comprova da parte dell'aggiudicatario delle dichiarazioni rese contestualmente alla presentazione dell'offerta.

Il vincitore della gara dovrà presentare la documentazione comprovante le dichiarazioni di cui al punto 3.3, nel termine perentorio di 15 giorni dal ricevimento della comunicazione di avvenuta aggiudicazione. In particolare l'aggiudicatario sarà **escluso** dalla gara:

- ove non presenti la documentazione richiesta o comunque venga accertata con qualsiasi mezzo la non veridicità delle dichiarazioni presentate in sede di offerta;

In questo caso, **l'intero deposito cauzionale versato sarà incamerato da Romagna Acque** a titolo di penale e la gara sarà aggiudicata al concorrente che segue nella graduatoria.

Nel caso in cui il deposito cauzionale sia stato presentato in forma di fidejussione bancaria o di polizza assicurativa **l'aggiudicatario, entro 15 giorni dal ricevimento della comunicazione di avvenuta aggiudicazione, dovrà versare** il corrispondente importo di 35.000,00 €, presso la Cassa dei Risparmi di Forlì e della Romagna – sede di C.so Mazzini, 158 in Forlì, sul c.c.b. intestato a Romagna Acque Società delle Fonti S.p.A. codice IBAN: IT36 J060 1013 2020 7400 0006875 codice BIC: IBSP IT 2F.

Non appena pervenuta la prova dell'avvenuto versamento la fidejussione bancaria o la polizza assicurativa verrà restituita.

La partecipazione alla presente gara costituisce promessa di pagamento e ricognizione di debito ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1988 del cod. civ..

Si considererà equivalente a **rinuncia all'aggiudicazione**, con conseguente revoca dell'aggiudicazione ed incameramento del **deposito cauzionale**, quando:

- per i concorrenti che hanno presentato il deposito cauzionale in forma di fidejussione bancaria o di polizza assicurativa, il mancato versamento **entro 15 giorni dal ricevimento della comunicazione di avvenuta aggiudicazione**, del corrispondente importo di 35.000,00 €. In tale caso verrà escussa la fidejussione o la polizza.
- l'aggiudicatario non indichi **entro 15 giorni dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione** il nominativo del notaio incaricato della stipula;
- l'aggiudicatario non presenti **entro 45 dalla comunicazione di avvenuta aggiudicazione** tutta la documentazione richiesta da Romagna Acque Società delle Fonti S.p.A. e dal notaio incaricato e necessaria per la stipula del contratto;
- l'aggiudicatario non sottoscriva il contratto nel termine di **60 giorni dalla comunicazione di**

avvenuta aggiudicazione; detto 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' inoltre facoltà di Romagna Acque, a proprio insindacabile giudizio, di concedere proroghe per altri giustificati motivi.

L'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del saldo e delle spese relative contestualmente alla stipula dell'atto di compravendita. Le spese di rogito, le imposte e tasse, e qualunque altra spesa inerente e conseguente la compravendita in argomento, nessuna eccettuata ed esclusa (comprese le pratiche catastali eventualmente necessarie) faranno carico all'aggiudicatario. La cessione dell'immobile è soggetta ad I.V.A. nella misura di legge. Il notaio rogante sarà scelto dall'aggiudicatario.

In tal caso Romagna Acque si riserva la facoltà di dare scorrimento alla graduatoria sempre che l'offerta sia superiore alla base d'asta secondo l'ordine decrescente delle offerte valide.

6. CAUSE DI ESCLUSIONE

a) Sono **escluse**, senza che si proceda all'apertura del plico, le offerte:

- a.1) pervenute dopo il termine perentorio di cui al punto 2 lettera a) del presente avviso, indipendentemente dall'entità del ritardo e indipendentemente dalla data del timbro postale di spedizione, restando il recapito a rischio del committente ove, per qualsiasi motivo, l'offerta non giunga a destinazione in tempo utile;
- a.2) con modalità di chiusura difformi da quanto prescritto al punto 2, lettera f) del presente avviso, quando ciò abbia potuto compromettere la segretezza dell'offerta;
- a.3) il cui plico di invio non rechi all'esterno l'indicazione dell'oggetto della gara ufficiosa come prescritto al punto 2 lettera e) del presente avviso, quando questo fatto abbia comportato l'apertura anticipata del plico al di fuori del seggio di gara in modo tale da compromettere la segretezza dell'offerta;
- a.4) il cui plico di invio presenti strappi o altri segni evidenti di manomissione che ne possano pregiudicare in modo evidente la segretezza;

b) sono in ogni caso escluse, dopo l'apertura del plico, le offerte:

- b.1) risultanti non firmate e/o mancanti dell'offerta espressa in Euro, o che risultino inferiori all'importo stabilito a base di gara;
- b.2) le offerte non conformi a quanto stabilito al punto 3.1 del presente bando di gara ufficiosa;
- b.3) per le quali sia verificato che una o più di una delle dichiarazioni richieste rechino indicazioni errate, non veritiere o comunque contengano condizioni, precondizioni o espresse in modo indeterminato e/o con riferimento ad altre offerte proprie o di altri concorrenti;
- b.4) le offerte prive di deposito cauzionale nelle forme prescritte all'art. 3.2 o con un importo inferiore da quanto disposto dal presente avviso;

c) a prescindere dalle specifiche previsioni che precedono sono comunque escluse le offerte:

- c.1) le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrarre con la pubblica amministrazione

ai sensi delle norme legislative vigenti.

- c.2) le offerte presentate da dipendenti e Amministratori e famigliari degli stessi, fino al 2° grado di parentela, di Romagna Acque Società delle Fonti S.p.A.
- c.3) 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.

7. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI AI SENSI DEL D. Lgs. n. 196/2003

Il trattamento dei dati personali, il cui conferimento è obbligatorio essendo necessario per poter partecipare alla procedura di gara, ai sensi del D. Lgs. n. 196/2003, sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza, nell'ambito delle finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di aggiudicazione.

Il titolare dei dati è l'ing. Guido Govi in qualità di Responsabile del Procedimento.

I dati personali saranno oggetto di trattamento, con o senza l'ausilio di mezzi elettronici, possono essere comunicati al personale interno della stazione appaltante coinvolto nel procedimento, ai concorrenti ed ad ogni altro soggetto che ne abbia diritto ed interesse ai sensi della Legge 241/1990.

Circa i diritti degli interessati alla riservatezza dei dati, si fa rinvio agli artt. 7, 8, 9 e 10 del D.Lgs n. 196 del 30/06/2003.

8. DISPOSIZIONI FINALI

Nulla sarà riconosciuto ai concorrenti per la partecipazione alla trattativa privata.

L'offerta non è mai vincolante per Romagna Acque Società delle Fonti S.p.A., 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, senza alcun diritto dei concorrenti e dell'aggiudicatario a rimborsi o risarcimenti di sorta.

Al solo fine della conservazione degli atti della gara tutti i documenti presentati dai concorrenti resteranno acquisiti da Romagna Acque..

Romagna Acque Società delle Fonti S.p.A. 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 del Conservatore dei Registri Immobiliari.

Si potrà procedere all'aggiudicazione anche nel caso sia pervenuta una sola offerta.

L'asta sarà dichiarata deserta qualora non siano state presentate offerte.

In sede di seduta pubblica di gara non saranno ammesse offerte sostitutive od aggiuntive .

Per quanto non espressamente indicato nel presente avviso, si richiamano le norme vigenti in materia.

9. INFORMAZIONI COMPLEMENTARI

Per ulteriori informazioni circa le condizioni patrimoniali degli immobili, gli interessati all'acquisto potranno rivolgersi, previo appuntamento telefonico, all'Ufficio Patrimonio di Romagna Acque Società delle Fonti S.p.A. (Per. Ind. Gabriele Gorini e Geom. Stefano Semati - tel. 0543.38411) al 2° piano da lunedì a venerdì nell'orario 8,30 / 12,30.

Ogni eventuale richiesta di visione degli immobili in oggetto dovrà essere fatta pervenire all'Ufficio Patrimonio entro il termine perentorio del decimo giorno precedente a quello fissato per l'espletamento della gara.

il Responsabile del Procedimento

(ing. Guido Gavi)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Guido Gavi', with a stylized flourish at the end.

