

**AZIENDA AGRARIA SPERIMENTALE MARIO MARANI**  
(codice fiscale e partita I.V.A. n. 00129680393)

Via Romea Nord n° 248  
Tel. 0544 451041 fax n. 0544 451448  
e-mail: [marani@provincia.ra.it](mailto:marani@provincia.ra.it)

**AVVISO DI ASTA PUBBLICA**

Avviso prot. n.3841 del 22/04/2014

**L'AZIENDA MARANI**

Istituita con Regio Decreto 28 febbraio 1929 n. 302 con la finalità di contribuire all'incremento delle produzioni animali e vegetali che hanno maggiore importanza nell'agricoltura locale,

**RENDE NOTO**

Che, in attuazione della deliberazione del Commissario Straordinario del 02/04/2014 intende procedere alla vendita per asta pubblica, a corpo e non a misura, dei seguenti beni immobili di proprietà della stessa Azienda:

- un appezzamento di terreno coltivato a seminativo per la superficie catastale di circa ha 4.00.00;
- n° 2 fabbricati, il primo ad uso abitazione/uffici, sviluppato su due piani e con superficie utile lorda pari a mq 370, oltre adiacente fabbricato in muratura utilizzato come sala riunioni per mq 72, ed il secondo come magazzino/ricovero attrezzi, edificato nel 1982, comprendente anche un piccolo magazzino per mq 450, oltre ad un soppalco con superficie di mq 150.

**DATI DESCRITTIVI DELL'IMMOBILE E PREZZO A BASE D'ASTA.**

**Ubicazioni degli immobili.**

Ravenna - Via Romea Nord n° 248

**Individuazione catastale.**

Catasto Fabbricati Comune di Ravenna – Sez. S. Alberto: Foglio 129 mappale 12 parte (fabbricati individuati in mappa con numero 1 e 2 e parte della corte).

Catasto Terreni Comune di Ravenna - Sez. S. Alberto: Foglio 129 mappali 102, 103 (parte) 104 (parte) e 105.

## **Destinazione urbanistica e vincoli.**

Nel Rue del Comune di Ravenna risulta:

- in quanto al mappale 12 – Art. II.7 (Sistema paesaggistico ambientale Titolo II – Paesaggio art. II.6, Contesti paesistici locali); Art. IV.7 (Spazio rurale Titolo IV – Uso produttivo del suolo art. IV.5, SR2); Art. II.5c.2 (Sistema paesaggistico ambientale Titolo II – Rete ecologica art. II.3, Connessione secondaria); Art. II.21c.7 (Sistema della mobilità Titolo II – Viabilità carrabile art. II.20 – Fasce di rispetto della viabilità); Art. II.18c.2 (Sistema paesaggistico ambientale Titolo II – Perimetri e limiti art. II.18 – Stazioni del Parco Regionale del Delta del Po);
- in quanto ai mappali 102, 103, 104 e 105 - Art. II.7 (Sistema paesaggistico ambientale Titolo II – Paesaggio art. II.6, Contesti paesistici locali); Art. IV.7 (Spazio rurale Titolo IV – Uso produttivo del suolo art. IV.5, SR2);
- in quanto ai mappali 103, 104 e 105 - Art. II.18c.2 (Sistema paesaggistico ambientale Titolo II – Perimetri e limiti art. II.18 – Stazioni del Parco Regionale del Delta del Po);
- in quanto al mappale 104 - Art. II.5c.2 (Sistema paesaggistico ambientale Titolo II – Rete ecologica art. II.3, Connessione secondaria); Art. II.21c.7 (Sistema della mobilità Titolo II – Viabilità carrabile art. II.20 – Fasce di rispetto della viabilità); Art. III.6 (Spazio naturalistico Titolo III – Componenti idrogeomorfologiche-vegetazionali art. III.3 – SN.3).

Parte dei fabbricati risulta affittata con scadenza del contratto 2018; su parte dei mappali 104 e 105 grava un vincolo di dieci anni relativo ad un bando sperimentale; su parte del mappale 102 grava un impegno di coltivazione sperimentale di durata decennale.

## **Provenienza del bene e sua sommaria descrizione.**

Atto acquisto del 27/10/1962 Ferruccio Russi, Segretario Generale Reggente del Comune di Ravenna, in quanto al Foglio 129 mappale già 9/b per ha 9.98.28, Repertorio Conservatoria 31298, registrato il 28/11/1962, n° 1860 mod. I vol. 227, per il terreno;

Atto acquisto del 16/07/1975 notaio Mirri in quanto al Foglio 129 mappale 12 per mq 10.926 (fabbricati) registrato il 11/08/1975 al n° 1885, trascritto il 13/08/1975 art. 4955, per i fabbricati.

**Le spese di frazionamento saranno a carico della Azienda Marani.**

**Prezzo a base d'asta: € 500.000,00 (cinquecentomila/00).**

**L'ASTA PUBBLICA SI TERRÀ IL GIORNO 16/06/2014 ALLE ORE 15.00. PRESSO la Sede dell'Azienda Agraria Sperimentale Mario Marani – Via Romea Nord 248 – 48122 Ravenna .**

Si procederà all'asta adottando il metodo delle offerte segrete di cui all'art. 73 lettera c) del R.D. 827/1924.

## **PROCEDURA DI GARA**

### **Soggetti ammessi - requisiti di partecipazione.**

Sono ammessi a presentare la propria offerta tutti i soggetti, persone fisiche o giuridiche, che posseggano la capacità di impegnarsi per contratto e che non si trovano in alcuna delle situazioni previste dall'art. 38, comma 1, del D. Lgs. n. 163/2006 che comportano il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

### **Offerte per persona da nominare**

Sono ammesse anche offerte per persona da nominare. In questo caso l'offerta e la designazione del contraente s'intendono fatte in nome e per conto del mandante. L'offerente per persona da nominare dovrà avere i requisiti necessari per essere ammesso alla presente asta e dovrà effettuare a proprio nome il deposito cauzionale.

Nel caso la designazione del contraente intervenga a favore di chi ha presentato un'offerta per persona da nominare, l'offerente può dichiarare la persona all'atto dell'aggiudicazione ovvero entro il termine di tre giorni decorrenti dall'aggiudicazione stessa. Qualora il terzo giorno cada di sabato, domenica, di altro giorno festivo ovvero in giorno in cui l'ufficio risulti chiuso al pubblico, il termine si intende prorogato al giorno lavorativo immediatamente successivo.

### **Sopralluogo**

Per partecipare alla gara il soggetto interessato dovrà obbligatoriamente effettuare un sopralluogo dell'immobile, pena l'esclusione. Il sopralluogo dovrà effettuarsi previo appuntamento con l'Azienda e dovrà essere effettuato dallo stesso soggetto che formulerà l'offerta o da un soggetto munito di procura speciale.

Dell'avvenuto sopralluogo verrà rilasciata apposita attestazione che dovrà essere conservata a cura del partecipante.

### **Condizioni di vendita**

La vendita non è soggetta all'Imposta sul Valore Aggiunto.

Gli immobili vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, compresi eventuali oneri attivi e passivi, servitù continue e discontinue, apparenti e non apparenti, ogni gravame, risarcimento, vincolo.

Non vi sarà luogo ad azione per lesione, nè ad aumento o diminuzione di prezzo per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita o nella determinazione del prezzo d'asta, nella indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa, di particelle catastali e per qualunque altra difformità dovendo espressamente intendersi che il concorrente - secondo la espressa dichiarazione rilasciata ai sensi di quanto esposto al successivo punto - ben conosce l'immobile nel suo complesso e nelle sue singole parti.

L'Azienda Marani non assume altra obbligazione o garanzia se non per il fatto di sofferta evizione, nel qual caso il compenso spettante al compratore sarà limitato al puro rimborso del prezzo corrisposto. Ove la evizione fosse parziale, il compratore non avrà diritto che al rimborso della quota di prezzo e di spese corrispondente alla parte evitta, escluso qualsiasi altro maggiore od accessorio compenso.

### **Criterio di aggiudicazione.**

Si procederà all'asta adottando il metodo delle offerte segrete di cui all'art. 73 lettera c) del R.D. 827/1924.

L'aggiudicazione sarà effettuata a favore del concorrente che abbia presentato la migliore offerta. In caso di parità di due o più offerte valide si procederà all'aggiudicazione secondo le procedure di cui all'art. 77 del R.D. 827/24.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Non sono ammesse, oltre il termine di scadenza, offerte sostitutive od aggiuntive, né si darà luogo a gara di migliororia al di fuori del caso di parità di migliori offerte valide.

L'offerente resta vincolato alla propria offerta per 180 giorni decorrenti dal termine di presentazione delle offerte.

Mentre l'offerente resterà impegnato per effetto della presentazione stessa dell'offerta, l'Azienda Marani non assumerà verso di questi alcun obbligo se non con la stipulazione del contratto di compravendita, riservandosi la facoltà, motivatamente, di sospendere, di annullare o di non procedere all'aggiudicazione.

Nessun rimborso è dovuto per la partecipazione all'asta, anche nel caso in cui non si dovesse procedere all'aggiudicazione.

### **Garanzia - Deposito cauzionale.**

Per partecipare all'asta è richiesto un deposito cauzionale pari al 10% del prezzo di vendita posto a base d'asta, e quindi, di Euro **50.000,00 (cinquantamila/00)**, da costituirsi

- mediante versamento o bonifico bancario a favore dell'Azienda Marani presso **la Cassa di Risparmio di Ravenna, sede piazza Garibaldi; IBAN IT 87 T 06270 1310P0 CC0000094242**. In tal caso l'originale della ricevuta attestante il versamento dovrà essere allegato alla domanda di ammissione all'asta pubblica. **Il deposito cauzionale non produce interessi.**

In caso di aggiudicazione il deposito cauzionale provvisorio prestato dal concorrente aggiudicatario sarà conguagliato con il saldo del pagamento.

Il deposito cauzionale eseguito dal soggetto aggiudicatario rimarrà vincolato fino alla stipulazione del contratto di compravendita, anche nel caso in cui sia stata presentata offerta per persona da nominare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione.

La garanzia potrà essere costituita anche

- sotto forma di fideiussione bancaria o assicurativa. La fideiussione dovrà **prevedere espressamente**: **a)** la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale; **b)** la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile e **c)** l'operatività della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta dell'Azienda Marani.

La validità della garanzia dovrà essere di almeno **180 giorni** dalla data di scadenza del termine di presentazione dell'offerta.

Il deposito cauzionale e la fideiussione sono costituiti a garanzia:

- della conformità delle dichiarazioni rese in sede di gara (art. 48, D.Lgs. n. 163/2006);
- della sottoscrizione del contratto ( art. 75, comma 6 D.Lgs. n. 163/2006).

La garanzia prestata verrà svincolata entro 15 giorni dalla data di sottoscrizione del contratto di compravendita.

### **Modalità di presentazione dell'offerta**

La procedura sarà espletata mediante offerte segrete, pari o in aumento rispetto al prezzo posto a base d'asta. Saranno escluse le offerte di importo inferiore al prezzo base.

Le offerte **dovranno pervenire, a pena di esclusione, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 13/06/2014** in plico chiuso sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, indirizzato a:

Azienda Agraria Sperimentale Mario Marani Via Romea Nord n° 248, 48122 Ravenna.

Il predetto plico dovrà essere inoltrato a mezzo posta raccomandata, posta celere, corriere privato o agenzie di recapito autorizzate.

E' facoltà dei concorrenti la consegna a mano del plico entro il termine sopra indicato, dal lunedì al venerdì negli orari di apertura dell'Ufficio **dell'Azienda sito in Ravenna, via Romea Nord 248, orario 9.00 – 17.00**, che ne rilascerà apposita ricevuta.

Non si procederà all'apertura del plico che non risulti pervenuto alla Azienda entro i termini fissati anche se inviato per posta, a mezzo di corrieri privati o a mezzo agenzie di recapito autorizzate. A tal fine farà fede esclusivamente apposita ricevuta rilasciata dal dipendente addetto al ricevimento della posta.

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

Scaduto il termine sopra indicato, non sarà consentita la presentazione di altre offerte, anche se sostitutive o aggiuntive di offerta precedente.

Il plico deve recare all'esterno il nominativo e l'indirizzo del mittente al quale inviare comunicazioni relative alla gara e la seguente dicitura:

**"Non aprire. Contiene offerta per l'asta pubblica per la vendita di immobile sito in Ravenna, via Romea Nord 248".**

Non si darà corso al plico su cui non siano apposte le generalità del mittente e la scritta indicante la dicitura sopra indicata.

**Il plico** dovrà contenere n. 2 (**due**) buste distinte, anch'esse **sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura**, delle quali una contrassegnata con la lettera **A** e la dicitura **"Documentazione"** e l'altra contrassegnata con la lettera **B** e la dicitura **"Offerta economica"** come di seguito specificato:

**LA BUSTA A** riportante all'esterno la dicitura **"Documentazione"**, dovrà contenere i seguenti documenti:

**1. ISTANZA di partecipazione** in bollo, comprendente dichiarazioni rese ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 relative all'inesistenza delle cause di esclusione di cui all'articolo 38 del D.Lgs. n. 163/2006 e ss.mm.ii, conforme:

- **per le offerte presentate dai privati** al modello di cui all'*Allegato A)*
- **per le offerte presentate da Società** al modello *Allegato A1)*

L'istanza dovrà essere sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante o da persona autorizzata ad impegnare la Società mediante procura (**in caso di procura occorre allegare copia fotostatica del relativo atto**). La **firma** dovrà essere **leggibile** e per **esteso** e **accompagnata** dalla **fotocopia** di un **valido documento di riconoscimento del sottoscrittore**.

**2. DEPOSITO CAUZIONALE.** L'offerente dovrà inserire nella busta A **l'originale** della ricevuta attestante la costituzione del deposito cauzionale in contanti o l'originale della polizza fideiussoria assicurativa o bancaria predisposta secondo le indicazioni di cui al paragrafo "garanzia - deposito cauzionale".

**3. Attestazione di avvenuto sopralluogo.**

**4. eventuale Procura speciale** in originale o in copia autenticata o copia dichiarata conforme all'originale ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000.

**LA BUSTA B**, riportante all'esterno la dicitura "**Offerta Economica**", dovrà contenere:

- 1. l'offerta economica, conforme all'allegato B)** L'offerta economica è rappresentata dal prezzo di vendita. Tale prezzo dovrà essere indicato con due cifre decimali ed espresso sia in cifre che in lettere. In caso di discordanza fra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, è valida l'indicazione più vantaggiosa per l'amministrazione. Qualora l'offerta economica sia stata espressa con un numero di cifre decimali superiore a due si prenderanno in considerazione esclusivamente i primi due decimali senza operare alcun arrotondamento. Nell'ipotesi in cui l'offerta sia stata espressa con un numero di cifre decimali inferiore a due o con un numero intero, le cifre di decimali mancanti si presumeranno pari a 0.

L'offerta dovrà essere datata e sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentate dell'impresa o da persona autorizzata ad impegnare la Società mediante procura (**in caso di procura occorre allegare copia del relativo atto**). La firma dovrà essere leggibile e per esteso e accompagnata dalla fotocopia di un documento di identità in corso di validità.

Sono nulle le offerte parziali, plurime, condizionate.

Non sono ammesse offerte inferiori al prezzo posto a base d'asta.

Sono ammesse offerte uguali alla base d'asta.

Non saranno altresì ammesse correzioni o abrasioni che non siano state specificatamente confermate in lettere e sottoscritte per esteso dall'offerente.

### **Modalità di svolgimento dell'asta.**

Il giorno fissato per l'asta si procederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi pervenuti. Potranno assistere alla seduta i soggetti che hanno presentato offerta e, in caso di società, i legali rappresentanti delle stesse o loro procuratori o rappresentanti muniti di procura o delega scritta e di un valido documento di identità.

Il presente avviso, quindi, vale anche come convocazione alla predetta seduta per i soggetti che intendono presenziare.

Nell'ipotesi di esclusione dalla gara di un concorrente il plico e le buste verranno custoditi dall'Azienda Marani nello stato in cui si trovano al momento dell'esclusione.

L'aggiudicazione diverrà definitiva a seguito della conclusione, con esito positivo, del procedimento di verifica dei prescritti requisiti di partecipazione.

### **Stipulazione dell'atto di compravendita e pagamento del prezzo**

- La stipulazione dell'atto di compravendita dovrà avvenire entro e non oltre **180 giorni** dalla notifica dell'aggiudicazione definitiva, in data da concordarsi tra le parti, presso uno studio notarile scelto dall'acquirente. Tutte le spese di stipulazione inerenti e conseguenti ad essa saranno a totale carico dell'acquirente.
- Al momento della stipulazione del contratto l'aggiudicatario dovrà corrispondere, in unica soluzione, **mediante assegno circolare non trasferibile intestato all'Azienda Agraria Sperimentale Mario Marani (o secondo altra modalità accettata dall'Azienda)**, l'importo offerto detratto il deposito cauzionale, se costituito. Nel caso in cui l'aggiudicatario abbia provveduto alla costituzione della garanzia mediante polizza fideiussoria, la stessa gli verrà restituita.
- Qualora non si dovesse addivenire alla stipulazione del contratto per fatto dell'aggiudicatario, l'aggiudicazione verrà revocata ed il deposito a garanzia verrà incamerato.

### **Controversie**

Ogni eventuale controversia che dovesse insorgere tra le parti e che non sia possibile risolvere in via amichevole è deferita alla competenza esclusiva del Foro del Tribunale di Ravenna.

### **Rinvio- normativa di riferimento**

Per quanto non richiamato nel presente Avviso, si fa riferimento alle disposizioni sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato di cui ai RR.DD. 18.11.1923 n.2440 e 23.5.1924 n.827 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché alle disposizioni del D. Lgs. n. 163/2006 per quanto compatibili.

### **Informazioni**

Il presente avviso è disponibile sul sito Internet del COMUNE DI RAVENNA al seguente indirizzo <http://www.comune.ra.it> – AREE TEMATICHE – Bandi e Concorsi - Bandi di gara.

E' possibile prendere visione della documentazione inerente i beni in vendita presso L'Azienda. Le informazioni concernenti i vari aspetti tecnici della vendita potranno essere richieste presso l'Azienda Marani ; quelle di natura amministrativa, concernenti i documenti da preparare per la partecipazione alla gara, potranno essere richieste alla stessa Azienda.

### **INFORMATIVA D. LGS. 196/2003**

Ai sensi dell'art. 11, 1° comma, lettere a) b) c) e d) del D.Lgs. 196 del 30/06/2003 in ordine al procedimento instaurato dalla presente gara, si informa che:

- il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza;
- le finalità cui sono destinati i dati raccolti inferiscono strettamente e soltanto allo svolgimento della procedura di gara, fino alla stipulazione del contratto.

Ai sensi dell'art. 13, 1° comma lettera d) del D.Lgs. 196/2003 i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati sono:

- il personale interno all'Azienda ed eventualmente soggetti esterni, regolarmente nominati, che partecipano al procedimento;
- i concorrenti che partecipano alla gara;
- ogni altro soggetto che abbia interesse ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni ed integrazioni;
- ogni altro soggetto cui i dati debbano essere comunicati in adempimento a disposizioni di legge;
- i diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'art. 7 1° comma del D. Lgs. sopra citato.

Soggetto attivo della raccolta dati è l'Azienda Marani.

### **AVVERTENZE**

Si applicano gli artt. 353 e 354 del codice penale contro chiunque, con violenza o minaccia o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisce o turbasse la procedura, ovvero ne allontanasse gli offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o altra utilità a lui o ad altri data o promessa.

**Il Responsabile del procedimento è il Commissario Straordinario dottor Mario Leotti Ghigi.**