



**COMUNE DI RAVENNA**  
**AREA INFRASTRUTTURE CIVILI**  
**Servizio Patrimonio e funzioni di gestione**  
**associata delle Politiche Energetiche**



**AVVISO DI ASTA PUBBLICA**  
**2^ ESPERIMENTO**

***In pubblicazione all'Albo Pretorio dal 10/12/2015 al 25/01/2016***

Il Comune di Ravenna, in attuazione della deliberazione di Consiglio Comunale del 30/7/2015, PV. n. 85 – PG. n. 108281, e l'Azienda Agraria Sperimentale Mario Marani, ai sensi degli artt. 73, lett. c) e 76 del Regolamento sulla Contabilità generale dello Stato (R.D. 23.05.1924 n. 827), dell'art. 60, comma 3 dello Statuto Comunale e dell'art. 49 del Regolamento per la disciplina dei Contratti del Comune di Ravenna, dispongono l'**alienazione congiunta, per asta pubblica, dei tenimenti agricoli di proprietà del Comune di Ravenna, denominati "Stabbiale", siti a Ravenna lungo la Via Romea Nord e di altri immobili confinanti, di proprietà dell'Azienda Agraria Sperimentale Mario Marani** (di seguito: Azienda Marani), tutti di seguito descritti, per una superficie complessiva di ettari 46.05.18, **oltre a due fabbricati con relativa corte.**

Come previsto dalla convenzione Rep. 1424 del 10/8/2015, fra Comune di Ravenna ed Azienda Agricola Sperimentale Mario Marani, il Comune di Ravenna esercita, per conto dell'Azienda Agricola Marani, le attività strumentali al perfezionamento dell'atto di compravendita dei beni immobili sotto specificati.

Con determinazione dirigenziale n.104/DG del 7/09/2015, emessa dal Dirigente del Servizio Patrimonio del Comune di Ravenna, è stato approvato il bando di gara con i relativi allegati.

**L'asta pubblica si terrà il giorno 26/01/2016 alle ore 09,00, presso la Residenza Municipale, Piazza del Popolo n. 1 – Ravenna.**

Possono partecipare alla gara Enti pubblici, Enti privati, società e persone fisiche.

**A. DATI CATASTALI , PROVENIENZA ED ELEMENTI DESCRITTIVI DEGLI IMMOBILI**

**A 1. IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI RAVENNA**

Il Comune di Ravenna è proprietario di un'area appartenente al patrimonio comunale disponibile, denominata "Stabbiale", sita a Ravenna, in via Romea Nord, censita al C.T. del Comune di Ravenna – Sezione Sant'Alberto, come segue:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
N.	FG.	P.IIa	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito		
						Ha are ca	Dominicale	Agrario	
1	129	90	A	Bosco Alto	2	1.40.36	€ 16,93	€ 4,35	
Tabella di variazione del									

			B	Seminativo	2	14.55.81	€.1.200,80	€.1.015,02	17/02/2006 n. 1787.1/2006 in atti dal 17/02/2006 (protocollo n. RA0021684) VARIAZIONE DI COLTURA
			C	Frutteto	2	1.59.84	€.401,20	€.173,36	
2	129	91	A	Bosco Alto	2	1.26.72	€.15,28	€. 3,93	Tabella di variazione del 17/02/2006 n. 1787.1/2006 in atti dal 17/02/2006 (protocollo n. RA0021684) VARIAZIONE DI COLTURA
			B	Seminativo	2	67.98	€.56,07	€. 47,40	
3	129	92	A	Frutteto	2	3.30.10	€.828,54	€.358,01	Tabella di variazione del 17/02/2006 n. 1787.1/2006 in atti dal 17/02/2006 (protocollo n. RA0021684) VARIAZIONE DI COLTURA
			B	Seminativo	2	3.87.10	€.319,29	€.269,89	
4	129	108		Seminativo	2	1.69.64	€.139,92	€.118,28	VARIAZIONE D'UFFICIO n. 900007.3/1992 in atti dal 24/6/1998 1998
5	129	109		Seminativo	2	92.50	€.76,30	€.64,49	Tabella di variazione del 17/02/2006 n. 1787.1/2006 in atti dal 17/02/2006 (protocollo n. RA0021684) VARIAZIONE DI COLTURA
6	129	110		Seminativo	2	98.10	€.80,92	€ 68,40	VARIAZIONE D'UFFICIO n. 900007.3/1992 in atti dal 24/6/1998 1998
7	131	73		Seminativo	1	1.27.20	€.134,67	€.98,54	Tabella di variazione del 16/12/1999 n. 10134.1/2002 in atti dal 4/03/2002 (protocollo n. 34878) MOD. 26 N. 337/99
8	131	75		Seminativo	2	68.40	€.58,29	€.47,69	Tabella di variazione del 17/02/2006 n. 1787.1/2006 in atti dal 17/02/2006 (protocollo n. RA0021684) VARIAZIONE DI COLTURA
9	131	76	AA	Seminativo	2	40.40	€.34,43	€.28,17	Tabella di variazione del 08/03/2007 n. 10689.1/2007 in atti dal 08/03/2007 (protocollo n. RA0053182) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006
			AB	Orto Irrig.	1	84.00	€.284,15	€.154,01	
10	131	80		Seminativo	1	14.50	€.14,95	€.11,23	VARIAZIONE D'UFFICIO n. 900007.3/1992 in atti dal 24/6/1998 1988
11	131	81		Seminativo	1	17.80	€.18,36	€.13,79	Tabella di variazione del 29/05/2001 n. 15355.1/2002 in atti dal 19/03/2002 (protocollo n. 47508) MOD. 26 N. 102/2001
12	131	105	A	Bosco Alto	1	2.53.10	€.39,21	€.7,84	Tabella di variazione del 17/02/2006 n. 1787.1/2006 in atti dal 17/02/2006 (protocollo n. RA0021684)
			B	Seminativo	1	2.09.56	€.221,87	€.162,34	

									VARIAZIONE DI COLTURA
13	131	107		Seminativo	1	23.91	€.24,66	€.18,52	FRAZIONAMENTO del 23/11/2000 n. 7374.1/2000 in atti dal 23/11/2000 (protocollo n. 173175)
14	131	110	AA	Seminativo	2	1.26.78	€.105,23	€.88,39	Tabella di variazione del 08/03/2007 n. 10690.1/2007 in atti dal 08/03/2007 (protocollo n. RA0053183) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006
			AB	Orto Irrig	1	29.00	€.95,55	€.53,17	
15	131	111		Seminativo	2	1.82.38	€.151,38	€.127,16	Tabella di variazione del 26/02/2004 n. 2354.1/2004 in atti dal 26/02/2004 (protocollo n. RA0036315) VARIAZIONE DI COLTURA
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>							<b>Ha 42.05.18</b>		

il tutto così intestato:

N	DATI ANAGRAFICI	C.F.	
1	Comune di Ravenna	00354730392	

Si tratta di compendi immobiliari attigui, che possono essere distinti in 3 parti: parte 1- nord, parte 2 – intermedia, parte 3 – sud.

La parte 1 (fg. 129, mappali 90, 91, 92) confina a nord con uno scolo demaniale, a nord est con ragioni Società Casa e Giardino S.r.l., a est con Via Romea Nord, a sud con terreni dell'Azienda Marani, a ovest con scolo demaniale.

La parte 2 (fg. 129, mappali 108, 109, 110; fg. 131, mapp. 73, 75, 76, 80, 81, 105, 107) confina a nord con terreni dell'Azienda Marani, a est con Via Romea Nord, a sud con terreni della Cooperativa Agricola Braccianti Soc. Coop. a r. l. e con canaletta Versalis spa, a ovest con scolo demaniale.

La parte 3 (fg. 131, mapp. 110, 111) confina a nord con canaletta Versalis spa, a est e a sud con terreni della Cooperativa Agricola Braccianti Soc. Coop. a r. l. e a ovest con scolo demaniale.

Gli immobili sopra identificati sono sempre stati di proprietà comunale per giusti e legittimi titoli ultraventennali.

Con contratto rep. n. 3302 del 30/11/2007, registrato a Ravenna il 3/12/2007 al n. 8636 Mod. 3, i terreni agricoli sopra identificati sono stati affittati all'Azienda Marani, per un periodo di 9 anni, dal 11/11/2007 al 10/11/2016; per una descrizione dettagliata si rimanda alla copia del contratto pubblicata sul sito del Comune di Ravenna all. n. 2 (vedere riferimenti nel presente bando alla lettera "J. Informazioni e visione documenti").

Come previsto all'art. 4 della convenzione Rep. n. 1424 del 10/8/2015 fra Comune di Ravenna ed Azienda Marani, quest'ultima, solo in caso di alienazione congiunta e complessiva, si è impegnata a rendere liberi i terreni di proprietà comunale prima della scadenza del contratto (10/11/2016), senza pretendere alcun risarcimento, rimborso o altro, né dall'Amministrazione comunale né dall'eventuale acquirente. Si precisa altresì che nel caso in questione non trova applicazione quanto previsto dall'art. 11 del contratto, circa il possibile indennizzo per migliorie fondiari, addizioni e

trasformazioni degli ordinamenti produttivi, in caso di risoluzione anticipata incolpevole del contratto su richiesta del Comune – dal momento che la vendita dei cespiti di rispettiva proprietà avviene congiuntamente.

## **A 2. IMMOBILI DI PROPRIETA' DELL'AZIENDA MARANI**

L'Azienda Marani è proprietaria di alcuni immobili siti a Ravenna, in via Romea Nord, censiti al C.T. del Comune di Ravenna – Sezione Sant'Alberto, come segue:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
N.	FG.	P.IIa	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito		
						Ha are ca	Dominicale	Agrario	
1	129	99	A	Bosco alto	2	69.90	€ 8,43	€ 2,17	Tabella di variazione del 17/02/2006 n. 1787.1/2006 in atti dal 17/02/2006 (protocollo n. RA0021684) VARIAZIONE DI COLTURA
			B	Seminativo	2	65.40	€ 53,94	€ 45,60	
2	129	100	A	Bosco alto	2	12.48	€ 1,50	€ 0,39	Tabella di variazione del 17/02/2006 n. 1787.1/2006 in atti dal 17/02/2006 (protocollo n. RA0021684) VARIAZIONE DI COLTURA
			B	Seminativo	2	22.42	€ 18,49	€ 15,63	
	129	101 parte		Seminativo	2	2.29.80			Tabella di variazione del 17/02/2006 n. 1787.1/2006 in atti dal 17/02/2006 (protocollo n. RA0021684) VARIAZIONE DI COLTURA
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>							<b>Ha 4.00.00</b>		

La stessa è inoltre proprietaria di fabbricati siti a Ravenna, in via Romea Nord n. 246 e n. 248, censiti al N.C.E.U. del Comune di Ravenna – Sezione Sant'Alberto, come segue:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Rendita	
SA/129	12 Parte Fabbricati A e D		3	D/10		Variazione per classamento del 9/5/2005 n. 14371.1/2005 in atti dal 9/5/2005 (protocollo n. 0066499) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

I due fabbricati oggetto di vendita sono individuati con le lettere A e D nella planimetria allegata (all. n. C).

L'area di sedime del fabbricato risulta censita al C.T. del Comune di Ravenna – Sezione Sant'Alberto, come segue:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
---------------------	--	--	------------------	--	--	--	--	-------------------	--

TIVI										
N.	FG.	P.IIa	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito			
						Ha are ca	Dominicale	Agrario		
1	129	12 Parte		ENTE URBANO		00.66.61				Tipo mappale del 30/03/2004 n. 55470.1/2004 in atti dal 30/03/2004 (protocollo n. RA0055470)

La parte dei succitati mappali 101 e 12 oggetto di vendita è evidenziata nell'estratto di mappa catastale allegato (all. n. D).

Il tutto risulta così intestato:

N	DATI ANAGRAFICI	C.F.	
1	Azienda Agraria Sperimentale Mario Marani	00129680393	

Detti immobili possono essere distinti in 2 parti: parte 1 (fg. 129, mappali 99, 100, 101 parte), parte 2 (fabbricati e corte: fg. 129, mappale 12).

La parte 1 confina a nord e a sud con immobili di proprietà comunale oggetto del presente bando, a est con altri immobili di proprietà dell'Azienda Marani, a ovest con scolo demaniale.

La parte 2 confina a nord con immobili di proprietà comunale oggetto del presente bando, a est con Via Romea Nord, a sud e a ovest con altri immobili di proprietà dell'Azienda Marani .

Il fabbricato A è l'edificio principale ed attualmente è adibito a uffici. Riveste valore tipologico-documentario e risulta edificato nella prima metà del '900, in muratura a faccia vista, con tetto a due falde e manto di copertura in laterizio. Si sviluppa al piano terra e primo per una superficie utile lorda complessiva pari a mq. 370 ed è così disimpegnato:

- piano terra: ingresso-ufficio, n. 2 uffici, ripostiglio e n. 2 bagni, per una superficie utile lorda pari a mq. 185,
- piano primo: disimpegno, n. 5 uffici, archivio, bagno, per una superficie utile lorda pari a mq. 185.

In appodato è presente un fabbricato in muratura portante con copertura in tegole, adibito originariamente a servizio agricolo, ora utilizzato come sala riunioni, per una superficie utile lorda pari a mq. 72.

L'immobile si trova in buono stato d'uso e di manutenzione, essendo stato oggetto di manutenzione straordinaria nel 2000; in tale occasione è stata variata la destinazione dei locali del primo piano da destinazioni tipiche di un'abitazione colonica a uffici.

Il fabbricato D è stato edificato nel 1989. Presenta struttura portante in ferro e tamponamento in laterizio; recentemente la copertura in eternit è stata bonificata. Attualmente è adibito a sala lavorazioni campioni e laboratorio; è presente un soppalco della superficie utile lorda di mq. 60,00. La superficie utile lorda del fabbricato al netto del soppalco è pari a mq. 221,76 (m. 14,40 X 15,40). L'immobile si trova in buono stato d'uso e di manutenzione.

Detti immobili sono pervenuti all'Azienda Marani, da parte del Comune di Ravenna, a seguito dell'atto di compravendita del 27/10/1962, rep. n. 31298, a rogito del Segretario Generale reggente comunale Ferruccio Russo, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna l'1/12/1962 all'art. 7504 e dell'atto di compravendita del 16/7/1975, rep. n. 2755, matrice n. 592, a rogito del notaio Giorgio Mirri, trascritto a Ravenna il 13/08/1975 all'art. 4955.

Gli immobili dell'Azienda Marani sopra elencati sono collocati in posizione intermedia rispetto a quelli di proprietà comunale oggetto del presente bando, costituendo di fatto un'unità poderale.

Si evidenzia che il fabbricato A risulta in classe energetica E.

Il fabbricato D non è soggetto all'obbligo di certificazione energetica ai sensi dell'art. 3 del D. Lgs. n. 192/2005.

Con contratto in data 28/02/2012, registrato a Ravenna il 27/03/2012 al n.2104 Serie 3, sono stati concessi in locazione ad uso commerciale alla Res Società Cooperativa, per una durata di 6 anni, dal 01/03/2012 al 28/02/2018 (rinnovabile tacitamente per un sessennio) locali e aree di pertinenza, il tutto identificato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna – Sezione Sant'Alberto – Foglio 129 – Mappale 12/parte; per una descrizione dettagliata si rimanda alla copia del contratto pubblicata sul sito del Comune di Ravenna all. n. 3 (vedere riferimenti nel presente bando alla lettera "J. Informazioni e visione documenti").

**Ai sensi dell'art. 38 della L. n. 392/1978, nel caso in cui il locatore intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, è riconosciuto al conduttore il diritto di prelazione nell'acquisto, da esercitarsi entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione da parte del locatore.**

Qualora sia esercitato il diritto di prelazione, l'acquirente ha piena facoltà di ritirare integralmente l'offerta presentata, oppure di mantenere valida l'offerta, alle medesime condizioni, per le porzioni di immobili sui quali non sia stata esercitata la prelazione.

Per la riduzione dell'offerta si farà riferimento ai valori degli immobili desunti dalla relazione di stima pubblicata sul sito del Comune di Ravenna all. n. 1. (vedere riferimenti nel presente bando alla lettera "J. Informazioni e visione documenti"), aumentati della percentuale offerta in sede d'asta.

**Si precisa inoltre che, nel caso non venisse esercitata la prelazione, l'acquirente subentrerà parzialmente nel contratto di locazione tra Azienda Marani e Res Società Cooperativa, nelle forme di legge.**

Si precisa altresì che come previsto all'art. 4 della convenzione Rep. n. 1424 del 10/8/2015 fra Comune di Ravenna ed Azienda Marani, quest'ultima, solo in caso di alienazione congiunta e complessiva:

- fornirà, a propria cura e spese, relativamente all'immobile di sua proprietà, tutte le certificazioni da produrre preliminarmente alla stipula, in particolare la certificazione energetica (A.P.E.), prevista dalla normativa vigente,
- sosterrà tutte le spese e gli oneri necessari per procedere all'aggiornamento catastale dei fabbricati oggetto di cessione, affinché vi sia conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto in cui si trovano gli immobili, ai sensi dell'art. 29, comma 1-bis della L. n. 52/1985 come modificata dal D.L. N. 78/2010.

Conseguentemente, in caso di alienazione congiunta e complessiva l'Azienda Marani s'impegna, inoltre, a sostenere gli oneri del frazionamento per la definizione dei mappali 12/parte e 101/parte.

## **B. VINCOLI**

### **B1 IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI RAVENNA**

I terreni di proprietà comunale risultano gravati dalle servitù di seguito indicate.

Con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Alessandro Scarano in data 25/11/1975, rep. n. 87088 e in data 1/12/1975, rep. n. 87121, trascritta a Ravenna il 30/12/1975 all'art.7694, il Comune di Ravenna ha costituito, a favore di Enel S.p.A. la servitù di elettrodotto relativa alla linea 15 kv, gravante, tra gli altri, sui terreni censiti al N.C.T. del Comune di Ravenna – Sezione S. Alberto – Foglio 129 – Mappale 9 dalla cui soppressione hanno avuto origine alcuni degli attuali mappali oggetto di vendita (copia pubblicata sul sito del Comune di Ravenna all. n. 4; vedere riferimenti nel presente bando alla lettera "J. Informazioni e visione documenti").

Con atto a rogito del Notaio Giuseppe Romeo in data 13/1/2004, rep. n. 4955, trascritto a Ravenna in data 11/2/2004, all'art. 2484, il Comune di Ravenna ha costituito, a favore della Cooperativa

Agricola Braccianti Territorio Ravennate Società Cooperativa a responsabilità limitata – possessore per acquisto da Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare con patto di riservato dominio, la servitù di passaggio per accedere alla via Guiccioli a carico, tra l'altro, dei terreni censiti al N.C.T. del Comune di Ravenna – Sezione S. Alberto – Foglio 129 – Mappali 90, 91 e 108 e foglio 131 mappale 110, a favore dei terreni distinti al N.C.T. del Comune di Ravenna – Sezione S. Alberto – Foglio 131, mappali 104, 106, 108, 109 e 112 (copia pubblicata sul sito del Comune di Ravenna all. n. 5; vedere riferimenti nel presente bando alla lettera "J. Informazioni e visione documenti").

Con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Ernesto Zambianchi in data 10/10/2007, rep. n. 618624, trascritto a Ravenna in data 8/11/2007 all'art. 15931, il Comune di Ravenna ha costituito tra l'altro, a favore di HERA S.P.A., la servitù permanente per la posa di una condotta in acciaio per il convogliamento di gas del DN di mm. 160 sui terreni censiti al N.C.T. del Comune di Ravenna – Sezione S. Alberto – Foglio 129 – Mappale 90 A, 90 B, 90 C (copia pubblicata sul sito del Comune di Ravenna all. n. 6; vedere riferimenti nel presente bando alla lettera "J. Informazioni e visione documenti").

Inoltre, ai sensi del coordinato disposto dell'art. 8 della L. n. 590/1965 e dell'art. 7 della L. n. 817/1971 e s.m.i., è riconosciuto diritto di prelazione a favore del coltivatore diretto (o società agricole in cui almeno la metà dei soci sia coltivatore diretto) proprietario di terreni confinanti con il fondo offerto in vendita.

A tal fine, il Comune di Ravenna dovrà notificare ai tali soggetti, con lettera raccomandata, la proposta di alienazione, con indicazione del nome dell'acquirente, del prezzo di vendita e delle altre norme pattuite, compresa la clausola per l'eventualità della prelazione; gli interessati potranno esercitare il diritto di prelazione entro il termine di 30 giorni.

Qualora sia esercitato il diritto di prelazione, l'acquirente ha piena facoltà di ritirare integralmente l'offerta presentata, oppure di mantenere valida l'offerta, alle medesime condizioni, per le porzioni di immobili sui quali non sia stata esercitata la prelazione.

Per la riduzione dell'offerta si farà riferimento ai valori degli immobili desunti dalla relazione di stima pubblicata sul sito del Comune di Ravenna all. n. 1. (vedere riferimenti nel presente bando alla lettera "J. Informazioni e visione documenti"), aumentati della percentuale offerta in sede d'asta.

## **B2. IMMOBILI DI PROPRIETA' DELL'AZIENDA MARANI**

Gli immobili, di proprietà dell'Azienda Marani, risultano gravati da quanto di seguito indicato.

- Scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Alessandro Scarano in data 25/11/1975, rep. n. 87088 e in data 1/12/1975, rep. n. 87121, trascritta a Ravenna il 30/12/1975 all'art.7694, con la quale il Comune di Ravenna ha costituito, a favore di Enel S.p.A. la servitù di elettrodotto relativa alla linea 15 kv, gravante, tra gli altri, sul terreno, allora di proprietà comunale, censito al N.C.T. del Comune di Ravenna – Sezione S. Alberto – Foglio 129 – Mappale 12, oggetto di cessione parziale (copia pubblicata sul sito del Comune di Ravenna all. n. 4; vedere riferimenti nel presente bando alla lettera "J. Informazioni e visione documenti").
- Atto a rogito del Notaio Giuseppe Romeo in data 13/1/2004, rep. n. 4955, trascritto a Ravenna in data 11/2/2004, all'art. 2485, con il quale l'Azienda Agraria Sperimentale Mario Marani ha costituito, a favore della Cooperativa Agricola Braccianti Territorio Ravennate Società Cooperativa a responsabilità limitata – possessore per acquisto da Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare con patto di riservato dominio, la servitù di passaggio per accedere alla via Guiccioli a carico del terreno censito al N.C.T. del Comune di Ravenna – Sezione S. Alberto – Foglio 129 – Mappale 99, oggetto di cessione ed a favore dei terreni distinti al N.C.T. del Comune di Ravenna – Sezione S. Alberto – Foglio 131, mappali 104, 106, 109 e 112 (copia pubblicata sul sito del Comune di Ravenna all. n. 5; vedere riferimenti nel presente bando alla lettera "J. Informazioni e visione documenti").
- Vincolo di destinazione per le opere realizzate mediante contributi pubblici, come stabilito dalla L.R. n. 15/1997, derivate dalla realizzazione del progetto "Sentieri lungo boschetti e canali", PSR 2007-2013, Mis. 412, Az. 3 "Attivazione con approccio Leader 2.1.6. dell'Azione 1", domanda n. 2489064, prot. 1440466 del 07/05/2012, sui terreni distinti al N.C.T. del

Comune di Ravenna – Sezione S. Alberto – Foglio 129, mappali 99, 100 e 101; nello specifico tale vincolo prevede:

- il mantenimento della destinazione d'uso di durata decennale, dallo 01/07/2013 al 30/06/2023 delle opere realizzate con i finanziamenti ricevuti (opere realizzate: *Realizzazione di un sentiero fruibile ad usi didattici ed accessibile al pubblico per escursioni e visite guidate naturalistiche, sul tema della biodiversità, sui terreni in zona adiacente al Parco del Delta di un'azienda con alta valenza naturalistica e ricca di elementi di pregio vegetazionale e faunistico*),
- l'accesso del pubblico ai sentieri, con le modalità previste nella "Rendicontazione finale degli interventi eseguiti", ossia solo su prenotazione, nei confronti di scolaresche e gruppi organizzati, da marzo a ottobre.
- Vincolo decennale (denominato I.S.A. 2), derivante dalla Convenzione n. 3805 del 14/11/2005 tra Provincia di Ravenna ed Azienda Marani per il Progetto RA057, Obiettivo 2, Asse 2, Misure 2.1 e 2.2 – II triennio, di cui alla deliberazione del Consiglio provinciale n. 79/66401 del 26/07/2005, sui terreni distinti al N.C.T. del Comune di Ravenna – Sezione S. Alberto – Foglio 129, mappali 99, 100 e 101; nello specifico tale vincolo prevede:
  - il mantenimento della destinazione d'uso di durata decennale, dal 29/02/2008 al 28/02/2018 delle opere realizzate come da convenzione rep. 3805 sopra citata (opere realizzate: *"Intervento per la realizzazione di un impianto pilota (agro-fitodepuratore) per la depurazione e il riuso delle acque reflue del depuratore della città di Ravenna per la salvaguardia delle zone umide (Piallasse) del Parco del Delta del Po"*).
  - L'Azienda Marani ha presentato in data 28/8/2015 una nota riassuntiva dei vincoli gravanti sui terreni di proprietà oggetto del presente bando (per una descrizione dettagliata si rimanda a quanto pubblicato sul sito del Comune di Ravenna all. n. 8; vedere riferimenti nel presente bando alla lettera "J. Informazioni e visione documenti").*
- Contratto di locazione ad uso commerciale, stipulato con Res Società Cooperativa in data 28/02/2012, registrato a Ravenna il 27/03/2012 al n. 2104 Serie 3, avente una durata di 6 anni, dal 01/03/2012 al 28/02/2018 (rinnovabile tacitamente per un sessennio), inerente ai locali e aree di pertinenza, il tutto identificato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna – Sezione Sant'Alberto – Foglio 129 – Mappale 12/parte; per una descrizione dettagliata si rimanda alla copia del contratto pubblicata sul sito del Comune di Ravenna all. n. 3 (vedere riferimenti nel presente bando alla lettera "J. Informazioni e visione documenti").

**Ai sensi dell'art. 38 della L. n. 392/1978, nel caso in cui il locatore intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, è riconosciuto al conduttore il diritto di prelazione nell'acquisto, da esercitarsi entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione da parte del locatore.**

Qualora sia esercitato il diritto di prelazione, l'acquirente ha piena facoltà di ritirare integralmente l'offerta presentata, oppure di mantenere valida l'offerta, alle medesime condizioni, per le porzioni di immobili sui quali non sia stata esercitata la prelazione.

Per la riduzione dell'offerta si farà riferimento ai valori degli immobili desunti dalla relazione di stima pubblicata sul sito del Comune di Ravenna all. n. 1. (vedere riferimenti nel presente bando alla lettera "J. Informazioni e visione documenti"), aumentati della percentuale offerta in sede d'asta.

**Si precisa inoltre che, nel caso non venisse esercitata la prelazione, l'acquirente subentrerà parzialmente nel contratto di locazione tra Azienda Marani e Res Società Cooperativa, nelle forme di legge.**

Con riferimento all'immobile distinto al N.C.T. del Comune di Ravenna – Sezione Sant'Alberto – Foglio 129 – Mappale 12, si evidenzia inoltre che l'acquirente, ai sensi dell'art. 1054 del cod. civile, dovrà costituire, a propria cura e spese, una servitù di passaggio a titolo gratuito ed in perpetuo gravante sull'area oggetto d'acquisto ed a favore dell'area restante di proprietà Marani che, diversamente, resterebbe interclusa in seguito all'alienazione.

## **C. DESTINAZIONE URBANISTICA E SITUAZIONE URBANISTICA DEI FABBRICATI**

**Dal Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera di Consiglio comunale PV. n. 25/2007 in data 27/02/2007 (allegato n. 2), l'area in oggetto è destinata:**

- parte a "zona di più recente formazione ad alta vocazione produttiva agricola", regolamentata dall'art. 76, comma 4b delle Norme Tecniche di Attuazione, Spazio rurale, Titolo IV, capo 2°;
- parte a "zona per area di filtro", regolamentata dall'art. 55 e art. 58 delle Norme Tecniche di Attuazione, Sistema delle dotazioni territoriali, attrezzature e spazi di interesse pubblico, verde di filtro e mitigazione, Titolo II, capo 3°.

Parte dell'area ricade all'interno della Rete ecologica, regolamentata dall'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione, Sistema paesaggistico ambientale, Titolo II, Capo 1°.

L'area ricade all'interno dei contesti paesaggistici di area vasta, regolamentata dall'art. 33, comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione, Sistema paesaggistico ambientale, Titolo II, Capo 1°.

**Dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), approvato con delibera del Consiglio comunale n. 77035/133 del 28.07.2009, pubblicato nel B.U.R il 26.08.2009 n. 152 e modificato con delibera di Consiglio comunale n. 23970/37 del 10/03/2011, Variante approvazione del POC 2010/2015 (allegato n. 3), l'area in oggetto è destinata:**

- parte a "zona di più recente formazione ad alta vocazione produttiva agricola", regolamentata dall'art. IV.7 delle Norme Tecniche di Attuazione, Spazio rurale, Titolo IV, art. IV.5, Variante al RUE adottata, art. VI.2.4;
- parte a "zona di più recente rimboschimento", regolamentata dall'art. III.6 delle Norme Tecniche di Attuazione, Spazio naturalistico, Titolo III, art. III.3, Variante al RUE adottata, art. V.2.3.

L'area in esame ricade all'interno di "Contesti paesistici locali", regolamentato dall'art. II.7 delle Norme Tecniche di Attuazione, Paesaggio, art. II.6, Variante al RUE adottata, art. IV.1.4.

Parte dell'area ricade all'interno della fascia di rispetto per impianti tecnologici, regolamentata dall'art. II.38 delle Norme Tecniche di Attuazione, Impianti tecnologici, Titolo II, art. II.38, Variante al RUE adottata, art. IV.3.12.

Parte dell'area ricade all'interno della fascia di rispetto alla viabilità, regolamentata dall'art. II.21, comma 7 delle Norme Tecniche di Attuazione, Sistema della mobilità, Titolo II, viabilità carrabile, Variante al RUE adottata, art. IV.2.3.

Parte dell'area è compresa nel limite della fascia dossi e paleodossi regolamentato dall'art. II.18, comma 6 delle Norme Tecniche di Attuazione, Sistema paesaggistico ambientale, Titolo II, perimetri e limiti, art. II.18, Variante al RUE adottata, art. IV.1.14.

Parte dell'area ricade all'interno della Rete ecologica di secondo livello esistente e di progetto, connessione secondaria, regolamentata dall'art. II.5, comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione, Sistema paesaggistico ambientale, Titolo II, art. II.3 e art. II.5, Variante al RUE adottata, art. IV.1.3.

Parte dell'area è ricompresa nel limite delle Stazioni del Parco Regionale del Delta del Po, regolamentata dall'art. II.18, comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione, Sistema paesaggistico ambientale, Titolo II, perimetri e limiti, art. II.18, Variante al RUE adottata, art. IV.1.14.

All'interno dell'area sono previsti "viali alberati, filari o siepi di progetto", regolamentati dall'art. II.5, comma 6 delle Norme Tecniche di Attuazione, Sistema paesaggistico ambientale, Titolo II, art. II.3 e art. II.5, Variante al RUE adottata, art. IV.1.3.

All'interno dell'area in esame è presente un edificio di valore tipologico – documentario, regolamentato dall'art. II.12 delle Norme Tecniche di Attuazione, Sistema paesaggistico ambientale, Titolo II, Variante al RUE adottata, art. IV.1.8.

Le sole previsioni degli strumenti urbanistici vigenti non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria manchino e/o siano inadeguate o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino, con apposito atto, a realizzarle e/o adeguarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali e fornendo garanzia fidejussoria.

In relazione ai titoli edilizi rilasciati sugli immobili di proprietà oggetto del presente bando, in data 28/8/2015 l'Azienda Marani ha presentato una nota, pubblicata sul sito del Comune di Ravenna all. n. 8, a cui si rimanda per una descrizione dettagliata (vedere riferimenti nel presente bando alla lettera "J. Informazioni e visione documenti"), contenente i documenti di seguito elencati:

- autorizzazione lavori edili rilasciata dal Comune di Ravenna con atto n. 1372 del 5/7/1975,
- concessione edilizia rilasciata dal Comune di Ravenna con atto n. 525/82 del 30/4/1982
- concessione edilizia rilasciata dal Comune di Ravenna con atto n. 1834/82 del 24/9/1982,
- certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Ravenna con atto pg. 13784/83 del 20/1/1984,
- autorizzazione rilasciata dal Comune di Ravenna con atto pg. 35489/89 del 30/9/1989,
- autorizzazione della Regione Emilia-Romagna, Servizio Prov.le Difesa del Suolo, Risorse Idriche e Risorse Forestali di Ravenna pg. n. 6069 del 7/5/1998,
- autorizzazione della Regione Emilia-Romagna, Servizio Prov.le Difesa del Suolo, Risorse Idriche e Risorse Forestali di Ravenna pg. n. 10239/I04 del 28/7/1998,
- concessione edilizia rilasciata dal Comune di Ravenna con atto n. 430 del 8/4/1999,
- concessione edilizia rilasciata dal Comune di Ravenna con atto n. 1944 del 18/11/1999,
- concessione edilizia rilasciata dal Comune di Ravenna con atto n. 1647 del 7/9/2000,
- certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Ravenna con atto pg. 13539/99 del 12/5/2004.

#### **D. IMPORTO A BASE D'ASTA E CONDIZIONI DI VENDITA**

**Importo complessivo a base d'asta € 2.100.000,00 a corpo (euro: duemilionicentomila/00), così determinato:**

- **per gli immobili di proprietà comunale, € 1.600.000,00 (euro: unmilioneicentomila/00),**
- **per gli immobili di proprietà dell'Azienda Marani, € 500.000,00 (euro: cinquecentomila/00).**

Ai sensi dell'art. 6 della Convenzione Rep. n. 1424 del 10/8/2015 fra Comune di Ravenna ed Azienda Marani, il valore di aggiudicazione sarà ripartito proporzionalmente alle singole valutazioni delle proprietà dell'Azienda Marani e del Comune in base alle seguenti percentuali: 76,190% al Comune di Ravenna e 23,810% all'Azienda Marani, così come derivanti dalla relazione di stima.

La vendita dell'area dovrà avvenire alle condizioni di seguito elencate.

- Il prezzo a base d'asta, che rimarrà comunque a carico esclusivo dell'acquirente, si intende al netto di ogni onere fiscale.
- Per i terreni a destinazione agricola, l'alienazione è soggetta al regime di esenzione IVA, ai sensi dell'art. 10, comma 8 del D.P.R. 633/1972.
- Come specificato nella nota pubblicata sul sito del Comune di Ravenna all. n. 8, a cui si rimanda per una descrizione dettagliata (vedere riferimenti nel presente bando alla lettera "J. Informazioni e visione documenti") si precisa che:
  - per il fabbricato A, l'alienazione è soggetta a regime IVA ai sensi di legge (22%),
  - per il fabbricato D, in quanto pertinenza di terreno a destinazione agricola, l'alienazione è soggetta al regime di esenzione IVA, ai sensi dell'art. 10, comma 8 del D.P.R. 633/1972.
- Gli immobili saranno venduti unitariamente, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con i relativi pesi ed oneri e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti, quanto non apparenti, vincoli.
- Sarà onere degli interessati acquisire autonomamente tutte le necessarie informazioni anche urbanistiche sull'area oggetto di vendita.
- Gli immobili saranno altresì venduti liberi da ipoteche e pignoramenti, con garanzia per evizione, senza obbligo da parte del Comune di Ravenna di ulteriori opere di miglioria, manutenzione, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione, eventualmente presenti in loco.
- E' fatto carico inoltre all'acquirente di provvedere agli eventuali interventi di bonifica (anche ambientale), messa in sicurezza e all'eventuale smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose ed inquinanti.

- L'acquirente dovrà eseguire a propria cura e spese le eventuali attività di censimento necessarie ad ottenere la mappatura dei sottoservizi e linee aeree interferenti con l'area oggetto di vendita.
- La messa in sicurezza e lo spostamento dei sottoservizi e linee aeree, qualora necessario, dovrà essere eseguito a cura e spese dell'acquirente, nel rispetto delle norme di legge e regolamenti applicabili nonché nel rispetto delle prescrizioni e modalità che verranno definite dagli enti gestori preposti.
- L'acquirente dovrà dichiarare di essere a conoscenza che con contratto rep. n. 3302 del 30/11/2007, registrato a Ravenna il 3/12/2007 al n. 8636 Mod. 3, i terreni censiti al C.T. del Comune di Ravenna – Sezione Sant'Alberto – Foglio 129 – Mappali 90, 91, 92, 108, 109 e 110 e Foglio 131 – Mappali 73, 75, 76, 80, 81, 105, 107, 110 e 111 sono stati affittati all'Azienda Marani, per un periodo di 9 anni, dall'11/11/2007 al 10/11/2016 e che, come previsto all'art. 4 della convenzione Rep. n. 1424 del 10/8/2015 fra Comune di Ravenna ed Azienda Marani, quest'ultima, solo in caso di alienazione congiunta e complessiva si è impegnata a rendere liberi i terreni di proprietà comunale prima della scadenza del contratto (10/11/2016), senza pretendere alcun risarcimento, rimborso o altro, né dall'Amministrazione comunale né dall'eventuale acquirente.
- L'acquirente dovrà dichiarare di essere a conoscenza che, ai sensi dell'art. 1054 del cod. civile, dovrà costituire, a propria cura e spese, con riferimento all'immobile distinto al N.C.T. del Comune di Ravenna – Sezione Sant'Alberto – Foglio 129 – Mappale 12, una servitù di passaggio a titolo gratuito ed in perpetuo, gravante sull'area oggetto d'acquisto ed a favore dell'area restante di proprietà Marani che, diversamente, resterebbe interclusa in seguito all'alienazione.
- L'acquirente dovrà dichiarare di essere a conoscenza che il fabbricato A risulta in classe energetica E e che, invece, il fabbricato D non è soggetto all'obbligo di certificazione energetica ai sensi dell'art. 3 del D. Lgs. n. 192/2005.
- Nel caso del mancato esercizio del diritto di prelazione di cui all'art. 38 della L. 392/1978, spettante al locatario, l'acquirente subentrerà parzialmente, quale locatore, nel contratto di locazione ad uso commerciale relativo a locali e aree di pertinenza, stipulato con Res Società Cooperativa in data 28/02/2012, registrato a Ravenna il 27/03/2012 al n.2104 Serie 3, avente una durata di 6 anni, dal 01/03/2012 al 28/02/2018 (rinnovabile tacitamente per un sessennio), il tutto identificato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna – Sezione Sant'Alberto – Foglio 129 – Mappale 12/parte; per una descrizione dettagliata si rimanda alla copia del contratto pubblicata sul sito del Comune di Ravenna all. n. 3 (vedere riferimenti nel presente bando alla lettera "J. Informazioni e visione documenti").
- L'acquirente dovrà dichiarare di essere a conoscenza che con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Alessandro Scarano in data 25/11/1975, rep. n. 87088 e in data 1/12/1975, rep. n. 87121, trascritta a Ravenna il 30/12/1975 all'art.7694, è stata costituita, a favore di Enel S.p.A. la servitù di elettrodotto relativa alla linea 15 kv, gravante, tra gli altri, sui terreni censiti al N.C.T. del Comune di Ravenna – Sezione S. Alberto – Foglio 129 – Mappali 9 (dalla cui soppressione hanno avuto origine alcuni dei mappali oggetto di vendita) e 12, oggetto di cessione parziale.
- L'acquirente dovrà dichiarare di essere a conoscenza che con atto a rogito del Notaio Giuseppe Romeo in data 13/1/2004, rep. n. 4955, trascritto a Ravenna in data 11/2/2004, all'art. 2485, a favore della Cooperativa Agricola Braccianti Territorio Ravennate Società Cooperativa a responsabilità limitata – possessore per acquisto da Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare con patto di riservato dominio:
  - ▶ il Comune di Ravenna ha costituito la servitù di passaggio per accedere alla via Guiccioli a carico, tra l'altro, dei terreni censiti al N.C.T. del Comune di Ravenna – Sezione S. Alberto – Foglio 129 – Mappali 90, 91 e 108 e foglio 131 mappale 110, a favore dei terreni distinti al N.C.T. del Comune di Ravenna – Sezione S. Alberto – Foglio 131, mappali 104, 106, 108, 109 e 112;
  - ▶ l'Azienda Agraria Sperimentale Mario Marani ha costituito la servitù di passaggio per accedere alla via Guiccioli a carico del terreno censito al N.C.T. del Comune di Ravenna –

Sezione S. Alberto – Foglio 129 – Mappale 99, oggetto di cessione ed a favore dei terreni distinti al N.C.T. del Comune di Ravenna – Sezione S. Alberto – Foglio 131, mappali 104, 106, 109 e 112.

- L'acquirente dovrà dichiarare di essere a conoscenza che con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Ernesto Zambianchi in data 10/10/2007, rep. n. 618624, trascritto a Ravenna in data 8/11/2007 all'art. 15931, il Comune di Ravenna ha costituito tra l'altro, a favore di HERA S.P.A., la servitù permanente per la posa di una condotta in acciaio per il convogliamento di gas del DN di mm. 160 sui terreni censiti al N.C.T. del Comune di Ravenna – Sezione S. Alberto – Foglio 129 – Mappale 90 A, 90 B, 90 C.
- L'acquirente dovrà dichiarare di essere a conoscenza del vincolo di destinazione per le opere realizzate mediante contributi pubblici, come stabilito dalla L.R. n. 15/1997, derivate dalla realizzazione del progetto "Sentieri lungo boschetti e canali", PSR 2007-2013, Mis. 412, Az. 3 "Attivazione con approccio Leader 2.1.6. dell'Azione 1", domanda n. 2489064, prot. 1440466 del 07/05/2012, sui terreni distinti al N.C.T. del Comune di Ravenna – Sezione S. Alberto – Foglio 129, mappali 99, 100 e 101; dovrà altresì dichiarare di essere a conoscenza che nello specifico tale vincolo prevede:
  - il mantenimento della destinazione d'uso di durata decennale, dallo 01/07/2013 al 30/06/2023 delle opere realizzate con i finanziamenti ricevuti (opere realizzate: *Realizzazione di un sentiero fruibile ad usi didattici ed accessibile al pubblico per escursioni e visite guidate naturalistiche, sul tema della biodiversità, sui terreni in zona adiacente al Parco del Delta di un'azienda con alta valenza naturalistica e ricca di elementi di pregio vegetazionale e faunistico*),
  - l'accesso del pubblico ai sentieri, con le modalità previste nella "Rendicontazione finale degli interventi eseguiti", ossia solo su prenotazione, nei confronti di scolaresche e gruppi organizzati, da marzo a ottobre.
- L'acquirente dovrà dichiarare di essere a conoscenza del vincolo decennale (denominato I.S.A. 2), derivante dalla Convenzione n. 3805 del 14/11/2005 tra Provincia di Ravenna ed Azienda Marani per il Progetto RA057, Obiettivo 2, Asse 2, Misure 2.1 e 2.2 – II triennio, di cui alla deliberazione del Consiglio provinciale n. 79/66401 del 26/07/2005, sui terreni distinti al N.C.T. del Comune di Ravenna – Sezione S. Alberto – Foglio 129, mappali 99, 100 e 101; dovrà altresì dichiarare di essere a conoscenza che nello specifico tale vincolo prevede:
  - il mantenimento della destinazione d'uso di durata decennale, dal 29/02/2008 al 28/02/2018 delle opere realizzate come da convenzione rep. 3805 sopra citata (opere realizzate: *"Intervento per la realizzazione di un impianto pilota (agro-fitodepuratore) per la depurazione e il riuso delle acque reflue del depuratore della città di Ravenna per la salvaguardia delle zone umide (Piallasse) del Parco del Delta del Po"*).
- Tutte le spese e le tasse inerenti al perfezionamento dell'atto di compravendita ed ogni onere dipendente e conseguente saranno a totale carico dell'acquirente.
- Il pagamento del prezzo per l'acquisto potrà avvenire con le seguenti modalità:
  - in un'unica soluzione, alla stipula dell'atto di compravendita,
  - OPPURE con una dilazione temporale di sei mesi dalla stipula del contratto, con versamento minimo pari al 50% dell'intero prezzo, oltre ad imposte dovute per legge sull'intero importo, da versarsi al momento del rogito; il pagamento della parte dilazionata del prezzo, comprensivo di interessi legali, dovrà essere garantito da fideiussione bancaria; tale fideiussione bancaria dovrà avere validità di almeno 6 mesi dalla data di stipula del contratto ed essere corredata dell'impegno del garante a rinnovare la garanzia su richiesta del Comune di Ravenna nel caso in cui al momento della sua scadenza per qualsiasi insindacabile motivo non sia ancora intervenuto il saldo del pagamento. La fideiussione deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 codice civile nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta del Comune di Ravenna.

- Qualora l'asta pubblica fosse dichiarata deserta, si procederà ai sensi dell'art. 49, lett. f), comma 14 del Regolamento per la disciplina dei Contratti del Comune di Ravenna.

**La stipula dell'atto di compravendita dovrà avvenire entro e non oltre 60 giorni dal ricevimento della comunicazione di intervenuta aggiudicazione da parte del Comune di Ravenna.**

## **E. OFFERTE E DOCUMENTAZIONE**

**I concorrenti dovranno produrre un plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, riportante, all'esterno, la seguente dicitura: "ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA CONGIUNTA DI AREE DI PROPRIETA' COMUNALE E DI AREE DI PROPRIETA' DELL'AZIENDA MARANI, IN VIA ROMEA NORD".**

Oltre all'oggetto dell'asta pubblica, sul plico dovrà essere indicato chiaramente il nominativo e la residenza del concorrente.

Il plico deve pervenire **improrogabilmente entro e non oltre le ore 12,30 del giorno 25/01/2016**, pena l'esclusione, e deve essere indirizzato a:

**COMUNE DI RAVENNA  
UFFICIO ARCHIVIO E PROTOCOLLO  
Piazza del Popolo, 1 – 48121 RAVENNA**

**Per la consegna dei plichi sono ammesse tutte le forme, compresa la consegna a mano, nel rigoroso rispetto delle seguenti disposizioni.**

La consegna dei plichi *a mano o tramite agenzia di recapito autorizzata (corriere)* dovrà essere effettuata esclusivamente, **pena l'esclusione dalla gara**, presso l'Ufficio Archivio e Protocollo del Comune di Ravenna in Piazza del Popolo n. 1, a Ravenna, nei seguenti orari: dal lunedì al venerdì dalle ore 09,00 alle ore 12,30 e il giovedì pomeriggio dalle ore 15,00 alle ore 17,00. Qualora un plico contenente l'offerta fosse recapitato presso un altro ufficio comunale (compresa la Reception della Residenza comunale che, essendo un servizio esternalizzato, non è retto da pubblici dipendenti) l'offerta stessa sarà esclusa dalla gara in quanto, in questi casi, non sarà possibile garantire la conservazione riservata dei plichi stessi nonché il loro corretto e sicuro mantenimento nello stato in cui sono effettivamente pervenuti.

Si ribadisce, quindi, che, qualora un concorrente recapiti il plico dell'offerta *a mano o tramite agenzia di recapito autorizzata* presso un ufficio comunale diverso dall'Ufficio Archivio e Protocollo del Comune di Ravenna, l'offerta, per le ragioni sopra esposte, verrà esclusa dalla gara.

**Si precisa che, quale che sia la modalità di consegna dei plichi scelta dai concorrenti (Servizio postale, Agenzia di recapito autorizzata o consegna a mano), del giorno e ora di recapito dei plichi farà fede esclusivamente la ricevuta apposta sui plichi stessi da parte dell'Ufficio Archivio e Protocollo.**

**Il Comune di Ravenna non assume alcuna responsabilità per ritardi dovuti a disservizi degli incaricati della consegna. Quindi, il recapito tempestivo dei plichi rimane, in ogni caso, ad esclusivo rischio dei mittenti.**

Il plico all'interno deve contenere n. 2 buste sigillate, controfirmate sui lembi di chiusura e contraddistinte con le lettere A) e B).

### **E.1 OFFERTA ECONOMICA- BUSTA A)**

L'offerta, resa in bollo, da redigersi sulla base dell'allegato fac-simile (**ALLEGATO A**), deve riferirsi al prezzo base d'asta e deve indicare il prezzo in cifre e in lettere.

**Si procederà all'aggiudicazione dell'immobile, anche se sarà presentata una sola offerta, giudicata valida.**

**L'asta pubblica si terrà a mezzo di offerta segreta solo ed esclusivamente in aumento da confrontarsi col prezzo base d'asta. Sono ammesse solo offerte in aumento.**

**In sede di gara non sono ammesse offerte sostitutive.**

**Tale offerta deve essere chiusa in un'apposita busta debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura e non deve contenere altri documenti.**

Sulla busta va indicato il nominativo del concorrente e l'oggetto della gara "**ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA CONGIUNTA DI AREE DI PROPRIETA' COMUNALE E DI AREE DI PROPRIETA' DELL'AZIENDA MARANI, IN VIA ROMEA NORD**" e l'indicazione "**CONTIENE OFFERTA ECONOMICA**".

## **E.2 DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA - BUSTA B)**

Sulla busta, debitamente sigillata, va indicato il nominativo del concorrente e l'oggetto della gara "**ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA CONGIUNTA DI AREE DI PROPRIETA' COMUNALE E DI AREE DI PROPRIETA' DELL'AZIENDA MARANI, IN VIA ROMEA NORD**" e l'indicazione "**CONTIENE DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**".

Tale busta dovrà contenere:

### **1. cauzione**

Tutti i concorrenti, per essere ammessi alla gara, dovranno presentare la documentazione attestante l'avvenuta costituzione di una cauzione a garanzia dell'offerta, pari al 10% del prezzo base d'asta, precisamente di **€. 210.000,00**.

La garanzia può essere prestata in uno dei seguenti modi:

- deposito tramite bonifico a favore del Comune di Ravenna Iban IT13A0627013100CC0000117272, precisando la causale (indicare l'oggetto dell'asta pubblica);
- assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Ravenna;
- fideiussione bancaria.

La fideiussione bancaria deve avere validità di almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta e deve essere corredata dell'impegno del garante a rinnovare la garanzia su richiesta del Comune di Ravenna nel caso in cui al momento della sua scadenza per qualsiasi insindacabile motivo non sia ancora intervenuto il rogito di acquisto. La fideiussione deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 codice civile nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta del Comune di Ravenna.

La cauzione copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario e sarà svincolata al momento della sottoscrizione del contratto medesimo a seguito di rilascio della quietanza per il versamento del prezzo, mentre agli altri concorrenti non aggiudicatari sarà restituita entro 30 giorni dalla aggiudicazione definitiva.

Le cauzioni versate non sono fruttifere né i concorrenti potranno chiedere indennizzi di sorta.

### **2. domanda di partecipazione alla gara e dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 28 dicembre 2000, n.445 - da redigersi in conformità al modulo Allegato B) - con cui si attesti quanto di seguito indicato:**

**a)** indicazione dei propri dati (nominativo, luogo e data di nascita – con località e provincia -, residenza – con località, cap, provincia, via e numero civico -, codice fiscale, numero di telefono, numero di fax, e-mail e per i coniugati, il regime patrimoniale della famiglia) e **(solo per le società)** quelli dell'impresa (esatta e completa denominazione e ragione sociale, sede legale – con località, cap, provincia, via e numero civico -, codice fiscale, partita I.V.A., numero di telefono,

numero di fax) e propria carica in seno alla società; inoltre, qualora ne ricorra l'ipotesi, andrà specificato:

- se si partecipa all'asta per conto di una terza persona con riserva di nominarla, ai sensi dell'art. 81 del R.D. 23/05/1924 n. 827;
- assieme a quali soggetti (indicandone i nominativi) si è presentata offerta cumulativa; nel caso sia stata conferita procura speciale, andrà allegata la relativa procura;

**b.1) per le persone fisiche:**

- dichiarazione che non è stata pronunciata una condanna con sentenza passata in giudicato, per qualsiasi reato che incida sulla propria moralità professionale;
- dichiarazione attestante la piena capacità giuridica del concorrente, ovvero di non essere stato interdetto, inabilitato o fallito e che non sono in corso procedure per nessuno di tali stati;
- di non trovarsi in relazione con altro partecipante all'asta, anche di fatto, se questa determina l'imputazione delle offerte ad un unico centro decisionale;

**b.2) per le società:**

- dichiarazione inerente i dati di iscrizione nel registro delle imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura (denominazione, sede legale, codice fiscale e partita IVA della società, numero, sede e data di iscrizione nel Registro delle Imprese, numero di iscrizione nel registro ditte, forma giuridica);
  - dichiarazione contenente il nominativo, luogo e data di nascita e carica ricoperta delle persone che sono designate a rappresentare e a impegnare legalmente l'impresa;
  - dichiarazione che non è stata pronunciata una condanna con sentenza passata in giudicato, per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale a carico delle persone che sono designate a rappresentare ed a impegnare legalmente l'impresa;
  - dichiarazione che le persone che sono designate a rappresentare ed a impegnare legalmente l'impresa non hanno in corso provvedimenti e procedimenti che comportino la sospensione o la cancellazione dalla CCIAA;
  - dichiarazione che l'Impresa non è in stato di fallimento, di liquidazione, di cessazione di attività, di regolamento giudiziario o di concordato preventivo o di ogni altra analoga situazione;
  - dichiarazione che l'Impresa non ha in corso una procedura di dichiarazione di fallimento, di amministrazione controllata, di concordato preventivo oppure ogni altra procedura della stessa natura;
  - che a carico dell'Impresa non si sono verificate procedure di fallimento o di concordato nel quinquennio anteriore alla data della gara;
  - dichiarazione che, a carico della Società, non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del D. Lgs. 8 giugno 2001, n. 231;
  - dichiarazione che, nei confronti della Società, non sono state emesse sentenze e/o applicate sanzioni che comportino il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione e a partecipare a gare pubbliche;
  - dichiarazione di non trovarsi in situazione di controllo di cui all'art. 2359 codice civile o in qualsiasi altra relazione con altro partecipante all'asta, anche di fatto, se questa determina l'imputazione delle offerte ad un unico centro decisionale;
- c)** dichiarazione che non vi sono cause ostative a contrarre con la pubblica amministrazione;
- d)** dichiarazione di accettare lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, di conoscerne la consistenza e di accettare tutte le servitù attive e passive esistenti, apparenti e non apparenti, i conseguenti oneri, gravami e vincoli;
- e)** dichiarazione relativa alla presa visione, alla comprensione ed all'esplicita accettazione di tutte le disposizioni, condizioni e prescrizioni contenute nell'Avviso d'asta e nei suoi allegati, senza alcuna riserva; di avere preso visione della consistenza dei beni, della situazione urbanistica, catastale

ipotecaria e contrattuale ed in generale di tutte le circostanze che possono aver influito sulla determinazione del prezzo;

- f)** dichiarazione di farsi carico di provvedere agli eventuali interventi di bonifica (anche ambientale), messa in sicurezza e all'eventuale smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose ed inquinanti;
- g)** dichiarazione di eseguire a propria cura e spese le eventuali attività di censimento necessarie ad ottenere la mappatura dei sottoservizi e linee aeree interferenti con l'area oggetto di vendita;
- h)** dichiarazione di eseguire a propria cura e spese, qualora necessario, la messa in sicurezza e lo spostamento dei sottoservizi e linee aeree, nel rispetto delle norme di legge e regolamenti applicabili nonché nel rispetto delle prescrizioni e modalità che verranno definite dagli enti gestori preposti;
- i)** dichiarazione di assumere a proprio totale carico gli oneri notarili e le spese riguardanti le imposte e tasse relative all'atto di compravendita;
- j)** dichiarazione di essere a conoscenza che con contratto rep. n. 3302 del 30/11/2007, registrato a Ravenna il 3/12/2007 al n. 8636 Mod. 3, i terreni censiti al C.T. del Comune di Ravenna – Sezione Sant'Alberto – Foglio 129 – Mappali 90, 91, 92, 108, 109 e 110 e Foglio 131 – Mappali 73, 75, 76, 80, 81, 105, 107, 110 e 111 sono stati affittati all'Azienda Marani, per un periodo di 9 anni, dall'11/11/2007 al 10/11/2016 e che, come previsto all'art. 4 della convenzione Rep. n. 1424 del 10/8/2015 fra Comune di Ravenna ed Azienda Marani, quest'ultima, solo in caso di alienazione congiunta e complessiva, si è impegnata a rendere liberi i terreni di proprietà comunale prima della scadenza del contratto (10/11/2016), senza pretendere alcun risarcimento, rimborso o altro, né dall'Amministrazione comunale né dall'eventuale acquirente;
- k)** dichiarazione di essere a conoscenza che, ai sensi dell'art. 1054 del cod. civile, dovrà costituire, a propria cura e spese, con riferimento all'immobile distinto al N.C.T. del Comune di Ravenna – Sezione Sant'Alberto – Foglio 129 – Mappale 12, una servitù di passaggio a titolo gratuito ed in perpetuo, gravante sull'area oggetto d'acquisto ed a favore dell'area restante di proprietà Marani che, diversamente, resterebbe interclusa in seguito all'alienazione;
- l)** dichiarazione di essere a conoscenza che il fabbricato A risulta in classe energetica E, mentre il fabbricato D non è soggetto all'obbligo di certificazione energetica ai sensi dell'art. 3 del D. Lgs. n. 192/2005;
- m)** dichiarazione di essere a conoscenza che con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Alessandro Scarano in data 25/11/1975, rep. n. 87088 e in data 1/12/1975, rep. n. 87121, trascritta a Ravenna il 30/12/1975 all'art.7694, è stata costituita, a favore di Enel S.p.A. la servitù di elettrodotto relativa alla linea 15 kv, gravante, tra gli altri, sui terreni censiti al N.C.T. del Comune di Ravenna – Sezione S. Alberto – Foglio 129 – Mappali 9 (dalla cui soppressione hanno avuto origine alcuni dei mappali oggetto di vendita) e 12, oggetto di cessione parziale;
- n)** dichiarazione di essere a conoscenza che con atto a rogito del Notaio Giuseppe Romeo in data 13/1/2004, rep. n. 4955, trascritto a Ravenna in data 11/2/2004, all'art. 2485, a favore della Cooperativa Agricola Braccianti Territorio Ravennate Società Cooperativa a responsabilità limitata – possessore per acquisto da Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare con patto di riservato dominio:
  - ▶ il Comune di Ravenna ha costituito la servitù di passaggio per accedere alla via Guiccioli a carico, tra l'altro, dei terreni censiti al N.C.T. del Comune di Ravenna – Sezione S. Alberto – Foglio 129 – Mappali 90, 91 e 108 e foglio 131 mappale 110, a favore dei terreni distinti al N.C.T. del Comune di Ravenna – Sezione S. Alberto – Foglio 131, mappali 104, 106, 108, 109 e 112;
  - ▶ l'Azienda Agraria Sperimentale Mario Marani ha costituito la servitù di passaggio per accedere alla via Guiccioli a carico del terreno censito al N.C.T. del Comune di Ravenna – Sezione S. Alberto – Foglio 129 – Mappale 99, oggetto di cessione ed a favore dei terreni distinti al N.C.T. del Comune di Ravenna – Sezione S. Alberto – Foglio 131, mappali 104, 106, 109 e 112;
- o)** dichiarazione di essere a conoscenza che con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Ernesto Zambianchi in data 10/10/2007, rep. n. 618624, trascritto a Ravenna in data 8/11/2007 all'art. 15931, il Comune di Ravenna ha costituito tra l'altro, a favore di HERA S.P.A., la

servitù permanente per la posa di una condotta in acciaio per il convogliamento di gas del DN di mm. 160 sui terreni censiti al N.C.T. del Comune di Ravenna – Sezione S. Alberto – Foglio 129 – Mappale 90 A, 90 B, 90 C;

- p)** dichiarazione di essere a conoscenza del vincolo di destinazione per le opere realizzate mediante contributi pubblici, come stabilito dalla L.R. n. 15/1997, derivate dalla realizzazione del progetto "Sentieri lungo boschetti e canali", PSR 2007-2013, Mis. 412, Az. 3 "Attivazione con approccio Leader 2.1.6. dell'Azione 1", domanda n. 2489064, prot. 1440466 del 07/05/2012, sui terreni distinti al N.C.T. del Comune di Ravenna – Sezione S. Alberto – Foglio 129, mappali 99, 100 e 101; dovrà altresì dichiarare di essere a conoscenza che nello specifico tale vincolo prevede:

- il mantenimento della destinazione d'uso di durata decennale, dallo 01/07/2013 al 30/06/2023 delle opere realizzate con i finanziamenti ricevuti (opere realizzate: *Realizzazione di un sentiero fruibile ad usi didattici ed accessibile al pubblico per escursioni e visite guidate naturalistiche, sul tema della biodiversità, sui terreni in zona adiacente al Parco del Delta di un'azienda con alta valenza naturalistica e ricca di elementi di pregio vegetazionale e faunistico*);

- l'accesso del pubblico ai sentieri, con le modalità previste nella "Rendicontazione finale degli interventi eseguiti", ossia solo su prenotazione, nei confronti di scolaresche e gruppi organizzati, da marzo a ottobre;

- q)** dichiarazione di essere a conoscenza del vincolo decennale (denominato I.S.A. 2), derivante dalla Convenzione n. 3805 del 14/11/2005 tra Provincia di Ravenna ed Azienda Marani per il Progetto RA057, Obiettivo 2, Asse 2, Misure 2.1 e 2.2 – II triennio, di cui alla deliberazione del Consiglio provinciale n. 79/66401 del 26/07/2005, sui terreni distinti al N.C.T. del Comune di Ravenna – Sezione S. Alberto – Foglio 129, mappali 99, 100 e 101; dovrà altresì dichiarare di essere a conoscenza che nello specifico tale vincolo prevede:

- il mantenimento della destinazione d'uso di durata decennale, dal 29/02/2008 al 28/02/2018 delle opere realizzate come da convenzione rep. 3805 sopra citata (opere realizzate: *"Intervento per la realizzazione di un impianto pilota (agro-fitodepuratore) per la depurazione e il riuso delle acque reflue del depuratore della città di Ravenna per la salvaguardia delle zone umide (Piallasse) del Parco del Delta del Po"*).

- r)** dichiarazione di essere a conoscenza che:

▶ i fondi oggetto di vendita confinano con terreni agricoli e che pertanto, ai coltivatori diretti proprietari dei terreni confinanti (o alle società agricole in cui almeno la metà dei soci sia coltivatore diretto) spetta il diritto di prelazione, ai sensi del coordinato disposto dell'art. 8 della L. n. 590/1965, dell'art. 7 della legge n. 817/1971 e successive modificazioni;

▶ per consentire l'esercizio del diritto di prelazione, il Comune di Ravenna, tramite lettera raccomandata, provvederà a notificare a tali soggetti la proposta di alienazione (con indicazione del nome dell'acquirente, del prezzo di vendita e delle altre norme pattuite, compresa la clausola per l'eventualità della prelazione) e che gli interessati potranno esercitare il diritto di prelazione entro 30 giorni;

- s)** dichiarazione di essere a conoscenza che:

▶ con contratto in data 28/02/2012, registrato a Ravenna il 27/03/2012 al n.2104 Serie 3, sono stati concessi in locazione ad uso commerciale, alla Res Società Cooperativa, per una durata di 6 anni, dal 01/03/2012 al 28/02/2018 (rinnovabile tacitamente per un sessennio), locali e aree di pertinenza, il tutto identificato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna – Sezione Sant'Alberto – Foglio 129 – Mappale 12/parte;

▶ ai sensi dell'art. 38 della L. n. 392/1978, nel caso in cui il locatore intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, è riconosciuto al conduttore il diritto di prelazione nell'acquisto, da esercitarsi entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione da parte del locatore;

▶ nel caso non venisse esercitata la prelazione, l'acquirente subentrerà parzialmente nel contratto di locazione tra Azienda Marani e Res Società Cooperativa, nelle forme di legge;

**t)** dichiarazione di essere a conoscenza che qualora sia esercitato **anche solo un** diritto di prelazione, l'acquirente ha piena facoltà di ritirare integralmente l'offerta presentata oppure di mantenere valida l'offerta, alle medesime condizioni, per le porzioni di immobili sui quali non sia stata esercitata la prelazione. Per la riduzione dell'offerta si farà riferimento ai valori degli immobili desunti dalla relazione di stima pubblicata sul sito del Comune di Ravenna all. n. 1. (vedere riferimenti nel presente bando alla lettera "J. Informazioni e visione documenti"), aumentati della percentuale offerta in sede d'asta.

La documentazione indicata al precedente punto 2 - lettere **a), b.1), b.2), c), d), e), f), g), h), i), j), k), l), m), n), o), p), q), r), s) e t)** potrà essere resa dall'offerente mediante dichiarazione sostitutiva unica da redigersi sulla base dell'allegato fac-simile (**ALLEGATO B**).

L'aggiudicatario sarà sottoposto a verifica delle dichiarazioni rese mediante acquisizione della documentazione probante quanto dichiarato.

Ai sensi del decreto legislativo 30/06/2003, n. 196, i dati forniti dai concorrenti saranno raccolti e trattati ai fini del procedimento d'asta e della eventuale stipula dell'atto notarile di compravendita ed in attuazione ad obblighi previsti dalla legge, nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza ai sensi del citato decreto legislativo n. 196/2003.

**Alla dichiarazione andrà allegata copia del documento d'identità, in corso di validità, del dichiarante.**

**Per maggiore chiarezza si riassume quanto segue:**

- **nel plico da produrre per concorrere all'acquisto, dovranno essere presenti due buste, una contenente esclusivamente l'offerta economica e l'altra contenente la documentazione amministrativa richiesta ai sopra indicati punti 1 e 2 del paragrafo E.2);**
- **in caso di sottoscrizione da parte di un procuratore, la busta, contenente la documentazione amministrativa, dovrà contenere altresì la relativa procura speciale;**
- **sulle due buste interne andrà riportato il nominativo del concorrente e la rispettiva dicitura come più sopra specificata.**

## **F) OFFERTE PER PERSONA DA NOMINARE E OFFERTE CUMULATIVE**

**Saranno ammesse offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 e seguenti del codice civile. Nel caso l'aggiudicazione 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 dalla data dell'aggiudicazione stessa.**

**Ai sensi dell'art. 81, comma 3, R.D. 23 maggio 1924, n. 827, le procure generali non sono valide per l'ammissione all'asta.**

Sono ammesse offerte cumulative da parte di due o più soggetti, i quali dovranno conferire procura speciale ad uno di essi da allegarsi all'offerta (e più precisamente da inserirsi nella busta B contenente la documentazione amministrativa) o altrimenti sottoscrivere tutti la medesima offerta e tutta la documentazione richiesta, nonché rendere le dichiarazioni per quanto di propria spettanza. In caso di offerte cumulative, la sottoscrizione dell'offerta da parte di tutti gli offerenti o il conferimento di mandato ad offrire ad un unico procuratore speciale, comporta la responsabilità solidale per l'assolvimento dell'obbligo di pagamento dell'intero prezzo verso il Comune di Ravenna. In caso di offerte cumulative l'alienazione avverrà in comunione pro indiviso a favore di tutti gli aggiudicatari.

## **G) MOTIVI DI ESCLUSIONE:**

Costituiscono motivo di esclusione:

- le offerte pervenute oltre il termine di scadenza; l'onere del tempestivo recapito è ad esclusivo carico del mittente sul quale ricade il rischio del mancato ricevimento del plico in tempo utile;
- mancato rispetto delle modalità di consegna indicate al punto "E) OFFERTE E DOCUMENTAZIONE";
- l'offerta priva di sottoscrizione, per esteso e con firma leggibile, dell'offerente o, se trattasi di società, dal legale rappresentante o suo procuratore; in questo caso dovrà essere prodotta la relativa procura speciale;
- mancato inserimento della procura speciale nella documentazione amministrativa in caso di offerta per procura;
- le offerte uguali o in ribasso rispetto al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso;
- mancata presentazione di cauzione oppure presentazione di cauzione di importo inferiore rispetto quanto previsto al punto 1 del paragrafo "E.2) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA – BUSTA B)";
- mancata presentazione delle dichiarazioni previste al punto 2 del paragrafo "E.2) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA – BUSTA B)".

La mancata apposizione della marca da bollo darà luogo a regolarizzazione. La mancata presentazione della copia del documento d'identità, in corso di validità, del dichiarante darà luogo a regolarizzazione.

In caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello in cifre vale l'offerta più vantaggiosa per l'Ente.

Non è consentita direttamente o indirettamente la presentazione di due o più offerte riguardo al medesimo bene da parte dello stesso soggetto.

## **H) CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE E SUCCESSIVA FORMALIZZAZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA**

**Si procederà all'aggiudicazione che sarà definitiva ad unico incanto a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta in aumento più vantaggiosa per il Comune di Ravenna.**

Qualora due o più offerte ammesse alla gara risultassero uguali, si procederà, nella medesima adunanza, come prevede l'art. 77 del R.D. 23/05/1924 n. 827, a richiedere, ai soli concorrenti che le hanno presentate, se presenti, un'offerta migliorativa in busta chiusa. Sarà dichiarato aggiudicatario chi avrà fatto l'offerta migliorativa più elevata. Se nessuno di detti concorrenti fosse presente o se i presenti non volessero migliorare l'offerta, la sorte deciderà chi debba essere l'aggiudicatario.

Il verbale di aggiudicazione non ha gli effetti del contratto di compravendita ed è soggetto a successiva approvazione con determinazione dirigenziale. Il soggetto offerente è obbligato alla propria offerta dal momento della presentazione, mentre l'Amministrazione aggiudicatrice dal momento dell'approvazione dell'aggiudicazione.

L'Ente può - a proprio insindacabile giudizio e senza che ciò comporti rinvase di alcun genere da parte degli offerenti - non dar corso all'approvazione dell'aggiudicazione, pertanto il Comune di Ravenna non assume alcun obbligo verso l'aggiudicatario.

Prima di emettere la determinazione di aggiudicazione il Comune procederà ai controlli sulla veridicità delle dichiarazioni rese in sede d'asta, acquisendo la documentazione direttamente dagli Enti competenti. Qualora dal controllo emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni,

fermo restando quanto previsto dalle norme penali di cui all'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, l'aggiudicatario provvisorio decadrà dal beneficio del provvedimento di aggiudicazione sulla base delle dichiarazioni non veritiere con conseguente perdita del deposito cauzionale, che pertanto verrà incamerato dal Comune come penale, oltre alla rifusione dei danni.

Gli effetti traslativi si produrranno al momento del rogito, che avverrà entro massimo 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della comunicazione di avvenuta aggiudicazione.

Il Rogito avverrà a cura del Notaio prescelto dall'acquirente. Tutte le spese notarili, le imposte e tasse sono interamente a carico dell'acquirente.

In caso di rinuncia o qualora l'aggiudicatario non dovesse presentarsi per la sottoscrizione del contratto di compravendita entro il termine comunicato, decadrà da ogni suo diritto e subirà l'incameramento, da parte del Comune, della cauzione presentata.

In tal caso il Comune di Ravenna si riserva la possibilità di aggiudicare al secondo miglior offerente o di attivare una nuova procedura.

Prima del rogito e su richiesta dell'Amministrazione, l'aggiudicatario dovrà esibire tutta la documentazione necessaria ai fini della stipula del contratto. La mancata consegna di detta documentazione comporta la decadenza al diritto di acquisto e l'incameramento della cauzione. La cauzione funge da caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 Codice civile.

### **Si evidenzia nuovamente che:**

▶ ai sensi dell'art. 7 della L. n. 817/1971, è riconosciuto il diritto di prelazione nell'acquisto ai coltivatori diretti proprietari dei terreni confinanti con le particelle offerte, esercitabile, a parità di condizioni, entro il termine di 30 giorni, ai sensi dell'art. 8 della L. n.590/1965. Pertanto, l'aggiudicazione a favore del miglior offerente potrà avere luogo solo qualora il suddetto diritto di prelazione non venga esercitato.

▶ ai sensi dell'art. 38 della L. 392/1978, al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione nell'acquisto, che potrà esercitare entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione da parte del locatore, pertanto l'aggiudicazione a favore del miglior offerente potrà aver luogo solo qualora il conduttore non eserciti tale diritto;

▶ nel caso non venisse esercitata la prelazione, l'acquirente subentrerà parzialmente nel contratto di locazione tra Azienda Marani e Res Società Cooperativa, nelle forme di legge;

▶ qualora sia esercitato **anche solo un** diritto di prelazione, l'acquirente ha piena facoltà di ritirare integralmente l'offerta presentata oppure di mantenere valida l'offerta, alle medesime condizioni, per le porzioni di immobili sui quali non sia stata esercitata la prelazione; per la riduzione dell'offerta si farà riferimento ai valori degli immobili desunti dalla relazione di stima pubblicata sul sito del Comune di Ravenna all. n. 1. (vedere riferimenti nel presente bando alla lettera "J. Informazioni e visione documenti"), aumentati della percentuale offerta in sede d'asta.

**Per quanto non espressamente indicato, si rinvia al Regolamento sulla Contabilità Generale dello Stato R.D. n. 827 del 23.05.1924 con particolare riferimento agli artt. 73 lett. c) e 76 ed all'art. 49 del Regolamento Comunale per la disciplina dei Contratti del Comune di Ravenna, alle Leggi n.590/1965 e n.817/1971 ed al D. Lgs. n.228/2001 ed alla L. 392/1978.**

### **I. MODALITA' DI PAGAMENTO**

L'atto di compravendita dovrà essere perfezionato entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della comunicazione di avvenuta aggiudicazione.

Il prezzo di acquisto potrà essere versato con le seguenti modalità:

- in un'unica soluzione alla stipula dell'atto di compravendita,
- OPPURE con una dilazione temporale di sei mesi dalla stipula del contratto, con versamento minimo pari al 50% dell'intero prezzo, oltre ad imposte dovute per legge sull'intero importo,

da versarsi al momento del rogito; il pagamento della parte dilazionata del prezzo, comprensivo di interessi legali, dovrà essere garantito da fideiussione bancaria; tale fideiussione bancaria dovrà avere validità di almeno 6 mesi dalla data di stipula del contratto ed essere corredata dell'impegno del garante a rinnovare la garanzia su richiesta del Comune di Ravenna nel caso in cui al momento della sua scadenza per qualsiasi insindacabile motivo non sia ancora intervenuto il saldo del pagamento. La fideiussione deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 codice civile nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta del Comune di Ravenna.

Nell'atto verrà data quietanza del versamento.

Qualora il deposito cauzionale richiesto in sede di presentazione di offerta (E.2 documentazione amministrativa-busta B - punto1) sia presentato tramite fideiussione bancaria verrà restituito contestualmente alla stipula, previa verifica dell'avvenuto pagamento del corrispettivo di vendita.

## **J. INFORMAZIONI E VISIONE DOCUMENTI**

Il bando, in versione integrale e i relativi allegati ("Allegato A - Fac-simile di offerta economica", "Allegato B - Fac-simile di domanda di partecipazione all'asta e dichiarazione sostitutiva unica", "Allegato C - planimetria dei fabbricati A e D" ed "Allegato D - estratto di mappa catastale", potranno essere visionati e scaricati sul sito Internet del Comune di Ravenna al seguente indirizzo: [www.comune.ra.it](http://www.comune.ra.it) (alla voce "Aree Tematiche" - alla sottovoce "Bandi, concorsi ed espropri", quindi selezionare "Bandi di gara", poi "Aste Immobiliari" e poi "Bandi in pubblicazione").

Sullo stesso sito internet, saranno inoltre consultabili i seguenti documenti:

All 1) Relazione di stima dei beni di proprietà comunale, con allegata relazione di stima dei beni di proprietà dell'Azienda Marani;

All 2) copia del contratto rep. 3302 del 30/11/2007, stipulato fra Comune di Ravenna ed Azienda Agraria Sperimentale Mario Marani;

All 3) copia del contratto di locazione ad uso commerciale stipulato il 28/02/2012 fra Azienda Agraria Sperimentale Mario Marani e Res Società Cooperativa;

All 4) copia di servitù di elettrodotto del 25/11/1975, rep. n. 87088 e dell'1/12/1975, rep. n. 87121, Notaio Alessandro Scarano, costituita a favore di Enel S.p.A.;

All 5) copia di servitù di passaggio, a rogito del Notaio Giuseppe Romeo in data 13/1/2004, rep. n. 4955, a favore della Cooperativa Agricola Braccianti Territorio Ravennate Società Cooperativa a responsabilità limitata - possessore per acquisto da Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare con patto di riservato dominio;

All 6) copia di servitù permanente per la posa di una condotta in acciaio per il convogliamento di gas, Notaio Ernesto Zambianchi in data 10/10/2007, rep. n. 618624, a favore di HERA S.P.A.;

All 7) Documentazione prodotta dall'Azienda Marani, con allegati: 7.1 - Visure catastali; 7.2 - Attestati di Certificazione Energetica;

All 8) Documentazione prodotta dall'Azienda Marani, con allegati: 8.1 - servitù di passaggio; 8.2 - Vincolo di destinazione d'uso per le opere realizzate nel progetto "Sentieri lungo siepi boschetti e canali"; 8.3 - Vincolo di destinazione d'uso per le opere realizzate nel progetto "ISA II"; 8.4 - Documentazione edilizia; 8.5 - Precisazioni sul contratto di locazione la Res Società Cooperativa; 8.6 - Dichiarazione sul regime IVA da applicare alla vendita degli immobili.

**Presso il Servizio Patrimonio e funzioni di gestione associata delle Politiche Energetiche, in Via B. Alighieri n. 14/A - Ravenna, Tel. 0544/482832- 482722, si possono avere notizie riguardanti la gara e ritirare l'avviso di asta pubblica.**

## **K. SOPRALLUOGO**

Per partecipare alla gara, gli interessati potranno effettuare un sopralluogo degli immobili oggetto del presente bando. Il sopralluogo dovrà essere effettuato previo appuntamento con l'Azienda Marani (tel. 0544-451045, Sig. Dal Re o Sig. Cornacchia).

#### **L. AVVERTENZE**

L'Ente aggiudicatario si riserva di effettuare i controlli e verifiche sulle autocertificazioni in ogni momento della procedura anche successivamente all'aggiudicazione e prima della stipula del contratto. L'accertamento di false dichiarazioni comporta l'esclusione dalla gara, la decadenza dall'aggiudicazione qualora riguardi il miglior offerente, l'escussione della cauzione e la segnalazione all'Autorità Giudiziaria.

I concorrenti con la semplice partecipazione accettano pienamente ed incondizionatamente tutte le clausole di vendita dell'avviso e assumono la responsabilità delle proprie dichiarazioni.

#### **M. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

<b>Nome</b>	<b>Num.tel.</b>	<b>e-mail</b>	<b>n.fax</b>
<b>Ing. Valentino Natali</b>	<b>0544 482821</b>	<a href="mailto:vnatali@comune.ra.it">vnatali@comune.ra.it</a>	<b>0544 546025</b>

IL DIRIGENTE  
Ing. Valentino Natali