



SCADENZA PRESENTAZIONE OFFERTE: ORE 13:00 DEL 10/04/2025

AVVISO DI ASTA PUBBLICA

PER L'ALIENAZIONE DI UN FABBRICATO DENOMINATO "EX MENSA INTERAZIENDALE" SITO IN LOCALITA' CORTE TEGGE VIA DELL'INDUSTRIA 29 A CAVRIAGO, DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI CAVRIAGO.

In esecuzione dei seguenti atti:

- Deliberazione del Consiglio Comunale di Cavriago n. 31 del 30/04/2021 avente ad oggetto "Approvazione regolamento comunale per l'alienazione del patrimonio immobiliare";
- Deliberazione del Consiglio Comunale di Cavriago n. 66 del 19/12/2024 avente ad oggetto "Approvazione del piano delle alienazioni per l'anno 2025 ai sensi dell'art. 58 D.L. n. 112/2008, convertito con Legge n. 133/2008";
- Determina n. 80 del 18/03/2025 a firma del RUP Ing. Cristiano Cucchi, Responsabile del V Settore "Assetto ed Uso del Territorio - Ambiente" del Comune di Cavriago (RE);

SI RENDE NOTO

che l'Ufficio Appalti dell'Unione Val d'Enza indice, per conto del Comune di Cavriago con sede in Piazza Don Dossetti, 1, 42025 Cavriago (RE), un avviso pubblico per l'alienazione del fabbricato denominato "Ex mensa interaziendale", ubicato nel Comune di Cavriago, in località Corte Tegge, via dell'Industria n. 29 e di proprietà del Comune di Cavriago.

1. NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Amministrazione banditrice: Unione "VAL D'ENZA" – Ufficio Appalti, sede in Via XXIV Maggio n. 47, Barco di Bibbiano (RE) 42021, per conto del Comune di Cavriago con sede in Piazza Don Dossetti, 1, 42025 Cavriago (RE).

Recapiti:

- Tel: 0522/243708
- Fax: 0522/861565
- Sito: www.unionevaldenza.it
- Mail: ufficioappalti@unionevaldenza.it
- PEC: segreteria.unionevaldenza@pec.it

U
UNIONE VAL D'ENZA
UNIONE VAL D'ENZA
COPIA CONFERMATA ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N. 0005939 / 2025 del 20/03/2025
Firmatario: LUCA VIANI



Il presente avviso ed i relativi allegati sono pubblicati nelle seguenti modalità:

- Albo pretorio e sito istituzionale dell'Unione Val d'Enza (www.unionevaldenza.it);
- Albo pretorio e sito istituzionale del Comune di Cavriago (www.comune.cavriago.re.it);

Un estratto dell'avviso di asta è pubblicato su:

- La Gazzetta di Reggio Emilia del 23/03/2025.

Le eventuali rettifiche, i chiarimenti al presente avviso e le risposte ad eventuali quesiti pervenuti, saranno pubblicate sui seguenti siti:

- www.unionevaldenza.it
- www.comune.cavriago.re.it

Eventuali informazioni complementari e/o richieste di chiarimenti sulla documentazione di gara potranno essere richiesti alla stazione appaltante esclusivamente per iscritto a mezzo pec ai riferimenti precedentemente indicati.

Le richieste potranno pervenire fino a 10 giorni prima della data di scadenza di presentazione delle offerte. Non verranno tenute in considerazione le richieste di chiarimenti trasmesse in altra forma o altro indirizzo.

L'Amministrazione si riserva la possibilità di pubblicare chiarimenti sul sito internet prima citato fino a 3 giorni prima della scadenza del termine stabilito per la ricezione delle offerte.

2. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI ALIENAZIONE

Oggetto di asta è l'edificio denominato "Ex mensa interaziendale", di proprietà del Comune di Cavriago situato in Via Dell'Industria, 29 Cavriago (RE). L'edificio ha una superficie commerciale di 816,63 mq. All'edificio è attribuita un'area di pertinenza della superficie di circa 3.000 mq

Per la descrizione dei beni oggetto di alienazione, si rinvia in particolare all'Allegato "AGGIORNAMENTO RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA DEL FABBRICATO EX MENSA SITO IN LOCALITA' CORTE TEGGE VIA DELL'INDUSTRIA 29 A CAVRIAGO" ed agli altri allegati pubblicati.

Si specifica che:

- Sarà possibile ottenere un permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 20 della L.R. 15/2013 per intervento di ristrutturazione edilizia, con finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento, insediando gli usi indicati nella Perizia di stima;



- L'intervento di ristrutturazione edilizia non potrà comportare un incremento di superficie complessiva SC (come definita nelle Definizioni Tecniche Uniformi della Regione Emilia Romagna) rispetto a quella esistente;
- A seguito dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario potrà presentare progetto preliminare di intervento di ristrutturazione edilizia, nel rispetto degli usi di cui sopra, su cui acquisire Deliberazione del Consiglio Comunale che attesti l'interesse pubblico ed autorizzi la deroga;
- L'atto di trasferimento della proprietà avverrà in seguito alla suddetta Deliberazione;
- Nel caso in cui il Consiglio Comunale non autorizzi la deroga richiesta, l'aggiudicatario potrà recedere e richiedere la restituzione del deposito cauzionale;
- In sede di rilascio del permesso di costruire in deroga, non sarà richiesto il contributo straordinario di cui all'art. 30 comma 3 lett f) della L.R. 15/2013, essendo il maggior valore derivante dalla deroga, già considerato in sede di vendita, ma il solo contributo di costruzione eventualmente dovuto.

3. PROPRIETÀ E PROVENIENZA

I beni oggetto della presente procedura sono di proprietà del Comune di Cavriago con sede in Piazza Don Dossetti, 1, 42025 Cavriago (RE).

4. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'immobile è censito al NCEU al Foglio 4, Particella 21, Categoria D/8, Rendita Euro 12.835,00. Per ulteriori dettagli del lotto oggetto della presente alienazione si rinvia all'Allegato "RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA DEL FABBRICATO EX MENSA SITO IN LOCALITA' CORTE TEGGE VIA DELL'INDUSTRIA 29 A CAVRIAGO" ed agli altri allegati pubblicati.

Le caratteristiche del fabbricato vengono meglio precise nell'elaborato relativo alle specifiche tecniche ed urbanistiche, allegato e parte integrante e sostanziale del presente avviso d'asta.

5. DIRITTO DI PRELAZIONE

L'immobile non risulta gravato da diritti di prelazione.

6. PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo a base d'asta si riferisce alla vendita, a corpo, dei beni descritti.

Al soggetto aggiudicatario sarà trasferita la piena proprietà dell'area in vendita e sono a suo carico tutte le spese relative alla stipulazione del contratto e le connesse e



conseguenti spese tecniche (*ivi compresi i frazionamenti ed eventuali aggiornamenti catastali da eseguirsi*).

L'importo a base d'asta è così definito:

LOTTO	UBICAZIONE	PREZZO A BASE D'ASTA
Unico	Via DELL'INDUSTRIA 29 Loc. Corte Tegge – Cavriago - fabbricato ad uso mensa interaziendale	€. 376.000,00
VALORE COMPLESSIVO:		€. 376.000,00

U

UNIONE VAL D'ENZA
UNIONE VAL D'ENZA
COPIA CONFERMATA ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N. 0005939 / 2025 del 20/03/2025
Firmatario: LUCA VIANI

7. DEPOSITO CAUZIONALE

I partecipanti alla presente procedura dovranno costituire un deposito cauzionale a garanzia dell'offerta per un importo pari al 10% del valore complessivo posto a base d'asta del lotto unico, come sotto specificato:

LOTTO	IMPORTO DEPOSITO
Unico	€. 37.600,00

Il deposito dovrà essere costituito mediante **assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Cavriago**. In caso di aggiudicazione, sarà trattenuto fino al versamento dell'importo della prima rata corrispondente al 5% del valore offerto per l'acquisto del bene. Il versamento della prima rata dovrà avvenire solo dopo aver acquisito l'esito positivo del Consiglio Comunale relativamente al progetto preliminare presentato dall'interessato.

Si precisa che non saranno ammesse altre forme di costituzione del deposito cauzionale.

Entro 30 giorni dalla dichiarazione di aggiudicazione, il deposito cauzionale sarà restituito agli offerenti non aggiudicatari.

Il deposito cauzionale dell'aggiudicatario sarà trattenuto in conto deposito ai sensi dell'art. 83 del R.D. 827/24 quale anticipazione del prezzo.



Il deposito sarà incamerato qualora l'aggiudicatario rinunci a stipulare il contratto ovvero non si presenti alla stipula, dopo formale convocazione, in assenza del pagamento dell'intero prezzo e dell'eventuale rimborso delle spese entro i termini fissati.

L'incameramento della cauzione, salvo il diritto al maggior danno e la segnalazione all'Autorità Giudiziaria, avrà luogo anche a seguito di accertamento di false dichiarazioni rese in sede di partecipazione all'asta.

8. CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La vendita è effettuata a corpo e non a misura, l'alienazione avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui il fabbricato si trova.

U	UNIONE VAL D'ENZA UNIONE VAL D'ENZA
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	Protocollo N. 0005939 / 2025 del 20/03/2025
Firmatario: LUCA VIANI	

Qualunque responsabilità del Comune di Cavriago è limitata ai casi di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e godimento in tutto o in parte del fabbricato acquistato.

Se non verranno presentate offerte, ovvero se nessuna delle offerte presentate raggiungerà il prezzo minimo stabilito, l'asta verrà dichiarata deserta, ai sensi dell'art. 75 del R.D. 827/24.

A norma dell'art. 65, comma 10, del R.D. 827/24 si procederà all'aggiudicazione dell'asta anche in presenza di una sola offerta, purché riconosciuta valida e regolare.

9. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'esperimento d'asta avrà luogo con le modalità di cui all'art. 73, comma 1, lett. c), e art. 76 del R. D. 23 maggio 1924, n. 827 e s.m.i., per mezzo di offerte segrete pari o in aumento, da confrontare col prezzo a base d'asta fissato, osservando le norme del Regolamento sulla Contabilità Generale dello Stato di cui agli artt. 65 e seguenti.

L'aggiudicazione avrà luogo a favore di colui che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa rispetto al prezzo a base d'asta fissato dall' Amministrazione.

In caso di parità di offerte si procederà ai sensi dell'art. 13, comma 2, del "Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Cavriago", ossia a richiedere a ciascun offerente un'offerta migliorativa. Si precisa che si procederà alla rinegoziazione con gli offerenti (esperimento di miglioramento), anche in presenza di uno solo dei pari offerenti. Ove nessuno dei pari offerenti sia presente o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà tramite sorteggio nel corso della medesima seduta.

Se in un'offerta vi sarà discordanza tra l'indicazione in cifre e quelle in lettere, sarà ritenuto



valido il valore più vantaggioso per l'Amministrazione, ai sensi dell'art. 72 del R.D. 827/24.

L'aggiudicazione avrà luogo anche qualora pervenga una sola offerta pari o superiore al prezzo stabilito nel presente avviso.

Si precisa che verranno escluse le offerte in ribasso rispetto al valore a base d'asta e che non saranno ammesse offerte condizionate.

10. FORME DI CONTRATTO

Il contratto di compravendita sarà stipulato mediante atto pubblico e tutte le spese inerenti (tecniche, fiscali, notarili, tributarie, ecc.), nessuna esclusa, saranno a carico dell'aggiudicatario. All'aggiudicatario è concessa la possibilità di scegliere il notaio.

U	UNIONE VAL D'ENZA UNIONE VAL D'ENZA
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	Protocollo N. 0005939 / 2025 del 20/03/2025
	Firmatario: LUCA VIANI

11. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

Assenza dei motivi di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del d. Lgs. 36/2023.

A tal fine i partecipanti dovranno produrre l'allegato A “Istanza di ammissione alla procedura di alienazione” in bollo (€ 16,00) contenente le dichiarazioni, ai sensi dell'art. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche ed integrazioni, con cui il concorrente dichiara:

- a) di accettare senza condizione o riserva alcuna, tutte le condizioni e le modalità per l'esperimento della presente procedura d'asta contenute nell'avviso d'asta, nei suoi allegati e nell'allegato “AGGIORNAMENTO RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA DEL FABBRICATO EX MENSA SITO IN LOCALITA' CORTE TEGGE VIA DELL'INDUSTRIA 29 A CAVRIAGO”;
- b) di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a suo carico, negli ultimi cinque anni, non siano state attivate procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;
- c) l'inesistenza, a suo carico, di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione, ex art. 94-95 del d. lgs. 36/2023;
- d) di conoscere ed accettare incondizionatamente le indicazioni contenute nel presente avviso;
- e) di non essere stato sottoposto a misure di prevenzione di cui al D.Lgs. 159/2011 e di non essere stato a conoscenza dell'esistenza di procedimenti in corso per l'applicazione delle misure di prevenzione;
- f) di non avere reso false dichiarazioni in merito ai requisiti e alle condizioni rilevanti per concorrere all'asta pubblica;



- g) di non avere commesso violazioni, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse secondo la legislazione italiana o quella dello Stato di appartenenza;
- h) per le Imprese e le Società: di essere iscritte presso la C.C.I.A.A. e non avere in corso alcuna procedura di fallimento o liquidazione;
- i) per le Imprese e le Società: di essere in regola con i versamenti a favore degli enti previdenziali e contributivi.

Tale autocertificazione dovrà essere redatta secondo l'allegato A e dovrà essere accompagnata da copia fotostatica di un documento di riconoscimento.

Sono ammesse offerte per procura. La procura deve essere speciale, fatta per atto notarile o per scrittura privata con firma autenticata dal notaio, da produrre in sede di offerta e che sarà unita al verbale d'asta.

Nel caso in cui le offerte siano presentate a nome di più persone, queste si intendono solidamente obbligate.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

12. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA E RICEZIONE DELLE OFFERTE

La consegna delle offerte deve avvenire, a pena esclusione, **entro e non oltre le ore 13:00 del 10/04/2025** presso la sede dell'Unione "VAL D'ENZA" in via XXIV Maggio n. 47, Barco di Bibbiano (RE).

Per la consegna dei plichi sono ammesse tutte le forme. E' ammessa la consegna a mano, esclusivamente c/o l'Ufficio Protocollo dell'UNIONE VAL D'ENZA Via XXIV Maggio 47 – 42021 Loc. Barco – Bibbiano (RE), da effettuarsi esclusivamente nelle seguenti giornate:

dal Lunedì al Venerdì dalle 08.30 – alle 13.00.

Il recapito dei plichi, rimane ad esclusivo rischio dei mittenti, pertanto, non verranno presi in considerazione i plichi che, per qualsiasi motivo, non pervengano entro il suddetto termine perentorio.

Si precisa che oltre il termine predetto non sarà valida alcuna offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva rispetto a precedente offerta già inoltrata.

I concorrenti dovranno consegnare l'offerta racchiusa in un plico debitamente sigillato con ceralacca o nastro adesivo od ogni altro mezzo sufficiente ad assicurarne la segretezza e la non manomissione, controfirmato sui lembi di chiusura, integro e non trasparente,



recante: i dati identificativi dell'offerente, la seguente dicitura: “**Asta pubblica del giorno 11/04/2025 ore 09:30 per la vendita di fabbricato “Ex mensa interaziendale” ubicato in località Corte Tegge via dell’Industria n. 29 Comune di Cavriago (RE) di proprietà del Comune di Cavriago — NON APRIRE**”.

Il plico dovrà contenere **due buste separate**, debitamente sigillate e firmate sui lembi di chiusura:

- **Busta A**, sigillata con ceralacca o nastro adesivo od ogni altro mezzo sufficiente ad assicurarne la segretezza e la non manomissione, controfirmata sui lembi di chiusura, integra e non trasparente, recante la dicitura “**documentazione amministrativa**”, con all'interno la seguente documentazione necessaria per la partecipazione alla procedura di asta pubblica:
 - ✓ **Istanza di partecipazione** (Allegato A) **in bollo** (€ 16,00), con dichiarazioni da rendere ex artt. 46 e 47 del DPR 445/00 attestanti il possesso dei requisiti per l'ammissione di cui al punto 11 del presente avviso, debitamente sottoscritta dai soggetti muniti di potere di rappresentanza, **corredati da copia leggibile di un documento d'identità in corso di validità del sottoscrittore**;
 - ✓ **Assegno circolare, intestato al Comune di Cavriago**, contenente il **deposito cauzionale** nelle modalità descritte a punto 7.
- **Busta B**, sigillata con ceralacca o nastro adesivo od ogni altro mezzo sufficiente ad assicurarne la segretezza e la non manomissione, controfirmata sui lembi di chiusura, integra e non trasparente, recante la dicitura “**offerta economica**”, con all'interno la seguente documentazione:
 - ✓ **Offerta in bollo** da € 16,00 (Allegato B), espressa in cifre e in lettere, debitamente leggibile e sottoscritta per esteso dall'offerente o trattandosi di Società o Ente Cooperativo dal suo legale rappresentante, **corredata da un documento di identità del firmatario**.

Nella busta contenente l'offerta non devono essere inseriti altri documenti.

13. LUOGO E DATA DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA DI ASTA

L'apertura delle offerte pervenute avverrà il giorno 11/04/2025 alle ore 09:30 presso la sede dell'Unione Val d'Enza in via XXIV Maggio n. 47 a Barco di Bibbiano (RE).



14. AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA E STIPULA DEL CONTRATTO

A seguito del positivo esperimento sui requisiti indicati in sede di gara, l'aggiudicazione verrà dichiarata definitiva. Successivamente, il deposito cauzionale dell'aggiudicatario sarà trattenuto in conto deposito ai sensi dell'art. 83 del R.D. 827/24, quale anticipazione del prezzo offerto.

Il saldo del prezzo offerto dovrà essere versato all'atto del rogito, salvo diversi accordi tra le parti.

Il soggetto risultato miglior offerente è vincolato sin dal momento della presentazione dell'offerta e non potrà avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'Ente qualora il procedimento di vendita non si concluda.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di approvare la vendita fino al momento della stipula del contratto senza che l'aggiudicatario possa avanzare o far valere alcuna pretesa risarcitoria.

La stipula del rogito di compravendita dovrà avvenire entro 90 giorni dalla dichiarazione di aggiudicazione definitiva.

Tutte le spese per il rogito di compravendita sono a carico dell'acquirente, nessuna esclusa.

Dalla data del rogito di compravendita decorreranno gli effetti attivi e passivi e il compratore verrà immesso nel formale possesso del fabbricato compravenduto.

Il mancato versamento del saldo ovvero la mancata stipula del contratto di compravendita entro i termini fissati, determineranno la revoca dell'aggiudicazione in favore del concorrente vincitore della procedura di asta nonché il trattenimento della cauzione provvisoria, fatti salvi i maggiori danni che la stazione appaltante possa far valere.

L'Amministrazione, a suo insindacabile giudizio, valuterà se procedere a nuovo avviso di vendita oppure se aggiudicare al concorrente immediatamente successivo nella graduatoria dei prezzi offerti.

15. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO ED INFORMAZIONI

Ai sensi e con gli effetti di cui alla Legge n. 241/90 e successive modifiche ed integrazioni, si rende noto che il Responsabile del procedimento è l'Ing. Cristiano Cucchi, Responsabile del V Settore "Assetto ed Uso del Territorio - Ambiente" del Comune di Cavriago (RE) (e-mail: c.cucchi@comune.cavriago.re.it - tel. 0522/373440).

Responsabile del procedimento di asta è il dott. Luca Viani, Responsabile dell'Ufficio Appalti dell'Unione Val d'Enza (tel. 0522/243708, e-mail: ufficioappalti@unionevaldenza.it).



16. PRIVACY

I dati personali forniti dai concorrenti, obbligati per le finalità connesse alla gara e per l'eventuale successiva stipula del contratto, saranno trattati dall'Ente conformemente alle disposizioni del D. Lgs. 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni.

I concorrenti e gli interessati hanno facoltà di esercitare i diritti previsti dagli artt. 7 e seguenti del decreto predetto.

Al seguente collegamento informatico

<https://www.unionevaldenza.it/amministrazione/documenti-e-dati/documenti-albo-pretorio/bandi-di-gara/informativa-privacy-appalti/informativa-privacy-appalti>

è disponibile l'informativa per il trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 del Regolamento Europeo n. 679/2016.

U	UNIONE VAL D'ENZA
	UNIONE VAL D'ENZA
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	Protocollo N. 0005939 / 2025 del 20/03/2025
	Firmatario: LUCA VIANI

17. SPESE DI PUBBLICAZIONE

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese di pubblicazione dell'avviso di asta e dell'esito di asta. Tali spese sono stimate in complessivi Euro 100,00.

18. NORME DI RINVIO

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso sarà fatto riferimento alla normativa vigente in materia.

ALLEGATI

- Allegato A_Istanza di Ammissione alla procedura di alienazione;
- Allegato B_Offerta Economica;
- AGGIORNAMENTO RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA DEL FABBRICATO EX MENSA SITO IN LOCALITA' CORTE TEGGE VIA DELL'INDUSTRIA 29 A CAVRIAGO;
- Visura catastale.

**Il Responsabile del
Procedimento di Asta**
Dott. Luca Viani