



Comune di Fiorenzuola d'Arda

Avviso esplorativo per manifestazione di interesse per alienazione all'Ente comunale di un terreno sul quale edificare le nuove Scuole elementari del Capoluogo.

L'Amministrazione Comunale di Fiorenzuola d'Arda, in coerenza con gli orientamenti programmatici espressi nelle Linee Programmatiche 2021-2026, è alla ricerca di un'area sulla quale costruire le nuove Scuole elementari del Capoluogo; a tal fine avvia un'indagine finalizzata a ricevere manifestazioni di interesse per l'alienazione all'Ente di un terreno sito nel centro abitato di Fiorenzuola idoneo per tale destinazione.

Premesse

L'acquisto di beni immobili da parte degli Enti locali era disciplinato, fino all'anno 2019, dal D.L. 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla L. 15 luglio 2011, n. 111, ed in particolare dall'art. 12, comma 1-ter di tale testo legislativo, la cui applicazione è cessata a decorrere dall'anno 2020 in forza della disposizione dell'art. 57, comma 2, D.L. 26 ottobre 2019, n. 124 "*Disposizioni urgenti in materia fiscale e per esigenze indifferibili*", convertito con modificazioni dalla L. 19 dicembre 2019, n. 157.

Alla luce di tale modifica legislativa, non occorrono più, per l'acquisto di beni immobili da parte degli Enti locali, né la dichiarazione di indispensabilità ed in dilazionabilità all'acquisto né l'attestazione dell'Agenzia del Demanio sulla congruità del prezzo di compravendita e sulla relativa valutazione tecnico-economica estimativa.

Quanto alle procedure per l'individuazione dell'immobile da acquistare e quindi di scelta del contraente, si richiama il parere della Commissione speciale del Consiglio di Stato reso nell'Adunanza dell'11/04/2018, parere n. 01241 dell'11/04/2018-10/05/2018, dal quale si evince che anche per l'acquisto di beni immobili da parte delle PP.AA. sono obbligatorie procedure comparative ad evidenza pubblica.

Il suddetto parere precisa infatti che l'art. 4 del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, così come modificato dall'art. 5 del D.Lgs. 19 aprile 2017, n. 56, letto in combinato disposto con l'art. 17, lett. a) del medesimo D.Lgs. n. 50/2016 e s.m., comporta che in riferimento ai contratti "*aventi ad oggetto l'acquisto o la locazione, quali che siano le relative modalità finanziarie, di terreni, fabbricati esistenti o altri beni immobili o riguardanti diritti su tali beni*" vanno rispettati i principi "*di Economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica*", previsti dal citato art. 4 per tutti i contratti pubblici esclusi, in tutto o in parte, dall'ambito di applicazione del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.; conseguentemente la vigilanza e il controllo sui detti contratti pubblici sono attribuiti all'Autorità Nazionale Anticorruzione ai sensi dell'art. 213 del Codice.

Con delibera di Giunta Comunale n. 193 del 07/12/2021, esecutiva, è stato pertanto disposto di procedere con una procedura ad evidenza pubblica - manifestazione di interesse - finalizzata ad acquisire offerte di vendita di un terreno localizzato nel centro abitato del Capoluogo, da parte di soggetti pubblici o privati.

1. Oggetto dell'avviso

Il presente avviso esplorativo è volto alla individuazione di un'area sita nel centro abitato di Fiorenzuola d'Arda ed in particolare nell'ambito delimitato come da planimetria che si allega al presente avviso (All. "A"), che sia nella piena disponibilità di privati cittadini disposti ad alienarne la proprietà, e dotata di specifiche caratteristiche tali da risultare adeguata alla realizzazione delle nuove scuole elementari del Capoluogo e eventualmente dotazioni territoriali connesse (mensa scolastica, biblioteca, palestra).

Come da delibera di Giunta Comunale n. 193 del 07/12/2021 l'area che il Comune di Fiorenzuola d'Arda intende acquistare o realizzare verrà dall'Amministrazione comunale adibito a:

Dotazione territoriale per Servizi Collettivi: Scuola elementare e servizi complementari.

2. Soggetti che possono manifestare l'interesse

Possono manifestare l'interesse i proprietari (persone fisiche e giuridiche) di aree ricadenti nella zona sud-ovest del centro abitato, così come perimetrata nell'All. "A", aventi le seguenti caratteristiche:

- 1) avere una superficie non inferiore a 6.000 mq, anche se materialmente le aree catastali non risultano già frazionate per quella dimensione; in tal caso, la manifestazione d'interesse deve contenere la disponibilità incondizionata ad alienare solo la porzione di terreno ritenuta idonea dal Comune;
- 2) essere servite dalle principali reti tecnologiche (acquedotto, fognatura, elettricità, gas, pubblica illuminazione, telefono e fibra ottica) secondo un criterio di ragionevole distanza di tali reti dall'area proposta.
- 3) essere direttamente accessibili dalla rete viaria di scorrimento urbano
- 4) non essere gravate da vincoli escludenti
- 5) non avere la necessità di bonifica preventiva all'edificazione
- 6) assenza di vincoli quali ipoteche, pignoramenti, ecc. nonché di eventuali mutui pendenti.

3. Modalità di formulazione delle manifestazioni d'interesse

- compilare e sottoscrivere i moduli All. "B" "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALL'ALIENAZIONE DI IMMOBILE" e All. "C" "SCHEDA TECNICA" dell'avviso;
- allegare fotocopia non autenticata di un documento di identità in corso di validità del soggetto dichiarante sottoscrittore;
- produrre in allegato una visura ipotecaria aggiornata relativamente all'immobile offerto in vendita;
- inviare tutta la documentazione entro le ore 12.00 del giorno 30/01/2022 in una delle seguenti modalità:
 - A. via P.E.C. all'indirizzo protocollo@pec.comune.fiorenzuola.pc.it (farà fede la data di invio della comunicazione);
 - B. tramite consegna a mano all'Ufficio Protocollo del Comune di Fiorenzuola d'Arda (orari di apertura dal lunedì al sabato dalle 9.00 alle 13.00), in busta chiusa e sigillata recante all'esterno la dicitura "MANIFESTAZIONE D'INTERESSE ALL'ALIENAZIONE AL COMUNE DI FIORENZUOLA D'ARDA DI UN TERRENO SUL QUALE EDIFICARE LE NUOVE SCUOLE ELEMENTARI DEL CAPOLUOGO" nonché l'indicazione del mittente.

La manifestazione di interesse, sottoscritta da **tutti i proprietari in caso di persone fisiche** o, nel caso di **persona giuridica, dal legale rappresentante o da un procuratore munito di poteri di firma** con indicazione e allegazione di copia della procura, dovrà contenere le seguenti informazioni:

- Denominazione del soggetto offerente e natura giuridica (persona fisica o giuridica, impresa commerciale, onlus, ecc.);
- Sede legale (Indirizzo completo);
- Recapiti (telefono, indirizzo e-mail, PEC ove posseduta);
- Nome e Cognome del legale rappresentante o del procuratore delegato;
- Iscrizione alla C.C.I.A.A., ove richiesta dalla normativa vigente;
- Dichiarazione di non trovarsi in alcuna delle condizioni ostative di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016 e s.m., ove applicabili;
- Offerta economica con indicazione del prezzo trattabile di vendita;
- Accettazione integrale ed incondizionata dell'intero contenuto del presente avviso e di ogni sua clausola e condizione;
- Dichiarazione di essere informato, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa sulla privacy, che i dati personali conferiti saranno trattati, anche con strumenti informatici, nell'ambito del procedimento per il quale la dichiarazione viene resa ed autorizzazione al trattamento dei dati personali conferiti.

Le manifestazioni di interesse e proposte economiche presentate costituiranno patto d'opzione e proposte irrevocabili di vendita, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1329 e 1331 c.c., per la durata di 180 giorni dalla loro presentazione all'Ente comunale. La pubblicazione dell'avviso e la ricezione delle manifestazioni di interesse non comportano per il Comune di Fiorenzuola d'Arda alcun obbligo o impegno nei confronti dei soggetti interessati ed offerenti.

Il prezzo offerto dai soggetti partecipanti quale prezzo di vendita sarà considerato trattabile per i seguenti motivi:

- una volta individuato in via provvisoria il bene immobile il cui acquisto risulterà congruo e confacente alle esigenze dell'Amministrazione comunale, il Comune potrà predisporre e redigere una perizia di stima (valutazione tecnico-economica estimativa), anche mediante incarico ad un soggetto esterno, ad esito della quale il prezzo offerto in sede di manifestazione di interesse potrà essere reputato congruo o meno;
- verrà intrapresa una successiva trattativa di compravendita per determinare e pattuire in via definitiva il prezzo di acquisto;

Fino a quando non sarà concluso tale iter e non saranno stanziati le relative somme a bilancio, non potrà essere conclusa alcuna proposta di acquisto da parte dell'Ente. Qualora la procedura di cui sopra non dovesse concludersi entro 6 (sei) mesi dalla definizione del prezzo d'acquisto, l'offerente potrà ritenersi libero da ogni impegno assunto nei confronti del Comune di Fiorenzuola d'Arda.

4. Valutazione delle offerte e aggiudicazione provvisoria

Scaduto il termine di presentazione delle offerte e manifestazioni d'interesse, una Commissione interna, valuterà le medesime dal punto di vista economico ed in relazione alla rispondenza e all'idoneità dell'area alle esigenze e strategia dell'Amministrazione legate alla realizzazione delle nuove scuole elementari. L'offerente dovrà consentire all'Ente, ogni verifica al fine della predisposizione della perizia di stima del bene. Verrà successivamente individuato in via provvisoria il bene immobile il cui acquisto apparirà, fra gli altri, il più congruo e confacente alle esigenze dell'Amministrazione comunale, sia dal punto di vista economico che funzionale. Il Comune potrà procedere alla valutazione anche in presenza di una sola proposta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente. In caso di più offerte di vendita tra loro analoghe, potrà essere richiesta agli interessati la presentazione di una nuova offerta migliorativa. Una volta intervenuta l'aggiudicazione provvisoria e redatta, sulla base delle valutazioni effettuate sulle offerte pervenute dalla commissione nominata, si proseguirà con i seguenti adempimenti:

- eventuale predisposizione e redazione dal parte dell'Ente comunale di perizia di stima - valutazione tecnico-economica estimativa - del bene scelto ed individuato in via provvisoria;
- eventuale avvio di trattativa diretta di compravendita con il soggetto individuato in via provvisoria quale soggetto alienante, al fine di determinare e pattuire, in via definitiva, il prezzo di acquisto;
- assunzione dei necessari atti in via definitiva, tra cui la proposta al Consiglio Comunale dell'acquisizione dell'area alla cui autorizzazione è pertanto subordinata la definizione dell'acquisto, e successivo rogito, precisandosi che le relative spese e la scelta del notaio saranno a carico del Comune, ed escludendosi fin d'ora l'incombente del contratto preliminare di compravendita.

Qualora le parti, non raggiungano un accordo al termine della trattativa diretta di compravendita, verrà redatto apposito verbale in cui le parti medesime daranno atto:

- del mancato raggiungimento di un accordo ai fini negoziali;
- della decadenza dell'offerta del soggetto individuato in via provvisoria quale soggetto alienante, ancorché non decorso il termine dei 180 giorni stabilito quale termine di validità delle offerte;
- della possibilità per il Comune di dichiarare la procedura conclusa con esito negativo.

Si precisa che qualora non pervenga all'Ente comunale alcuna manifestazione d'interesse entro il indicato per la presentazione delle stesse, e pertanto qualora la presente procedura vada deserta, il Comune si riserva successivamente di procedere a trattative dirette nei confronti di eventuali soggetti che dovessero manifestare, in un secondo momento, l'interesse alla vendita.

5. Responsabile del Procedimento

Il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, è l'arch. Elena Trento, Responsabile del Settore Servizi alla Città e al Territorio del Comune di Fiorenzuola d'Arda.

6. Informativa sul trattamento dei dati personali

Tutti i dati personali sono trattati in conformità alle vigenti informative in materia di privacy (Reg.UE 2016/679 e D.Lgs.196/2003, così come modificato ed integrato dal D.Lgs.101/2018), per il perseguimento delle finalità istituzionali del Comune, per la corretta gestione dei rapporti con l'interessato e connessi

obblighi di legge. I dati possono essere trattati da soggetti autorizzati ed istruiti o da soggetti pubblici e privati che per legge o regolamento sono tenuti o possono conoscerli. I dati saranno conservati per tempi compatibili con la finalità della raccolta e connessi obblighi di legge.

Per informazioni e chiarimenti è possibile contattare:

Settore Servizi alla Città e al Territorio - arch. Elena Trento

tel: 0523 989242, e-mail: urbanistica@comune.fiorenzuola.pc.it

Il Responsabile del Settore Servizi alla Città e al Territorio

Arch. Elena Trento



Aviso esplorativo per manifestazione
di interesse per alienazione
all'Ente comunale di un terreno sul quale edificare
le nuove scuole elementari del Capoluogo.
ALLEGATO "A"

Spett.le
Comune di Fiorenzuola d'Arda
Settore Servizi alla Città e al Territorio

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALL'ALIENAZIONE DI IMMOBILE

Il sottoscritto nato a
..... il C.F.,
residente a in
via/piazza/corso
Tel..... e-mail P.E.C.
.....

(in caso di persona giuridica indicare anche i seguenti dati)

in qualità di (*barrare con una linea orizzontale le ipotesi che non ricorrono*) legale rappresentate /
titolare / presidente / procuratore (*in caso di procuratore allegare procura*)
dell'Ente / Associazione / Azienda / Ditta / Impresa / Società / Consorzio / Comitato / Fondazione /
altro (*da specificare*)
C.F. P. IVA
Sede legale:
..... Tel.
e-mail. P.E.C.

Visto l'avviso pubblico prot. comunale n. del - di cui si accetta
integralmente ed incondizionatamente l'intero contenuto ed ogni clausola e condizione - per la
presentazione di manifestazioni di interesse finalizzate all'alienazione al Comune di Fiorenzuola
d'Arda di un terreno sul quale edificare le nuove scuole elementari del Capoluogo ed eventualmente
servizi connessi.

manifesta

(*in caso di persona fisica*) il proprio interesse all'alienazione dell'immobile/fabbricato di proprietà,
identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Fiorenzuola d'Arda (FE), al Foglio
Particella, Superficie mq, Categoria
Classe, Consistenza, Rendita € e meglio
descritto nell'allegata scheda tecnica (allegato C) ed allegata visura ipotecaria per immobile;

oppure

(in caso di persona giuridica) l'interesse dell'Ente / Associazione / Azienda / Ditta / Impresa / Società / Consorzio / Comitato / Fondazione / altro (da specificare), rappresentato e sopra generalizzato, all'alienazione dell'immobile/fabbricato di proprietà, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Fiorenzuola d'Arda al Foglio Particella, Superficie mq, e meglio descritto nell'allegata scheda tecnica (allegato C) ed allegata visura ipotecaria per immobile. Specificare se si intende offrire parte di particella catastale, nel caso specificare quanti mq. sono oggetto dell'offerta.

propone

considerate le caratteristiche, le condizioni e lo stato di fatto e di diritto dell'immobile/fabbricato suindicato, l'importo di euro/mq (.....) quale prezzo trattabile di vendita.

Come stabilito dal sopra richiamato avviso pubblico prot. comunale n. del, la presente manifestazione di interesse e proposta economica costituisce patto d'opzione e proposta irrevocabile di vendita, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1329 e 1331 c.c., per la durata di 180 giorni dalla sua presentazione all'Ente comunale;

dichiara

- non trovarsi in alcuna delle condizioni ostative di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016 e s.m., ove applicabili;

- di essere informato, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa sulla privacy, che i dati personali conferiti saranno trattati, anche con strumenti informatici, nell'ambito del procedimento per il quale la dichiarazione viene resa;

autorizza

pertanto il trattamento dei dati personali conferiti.

Allega visura della C.C.I.A.A., se previsto, in quanto persona giuridica.

Data, _____

Firma leggibile

Si <u>allega</u> fotocopia non autenticata di un documento di identità in corso di validità del soggetto dichiarante sottoscrittore.
--

ALL. C - Scheda tecnica

Immobile di proprietà di
sito nel Comune di Fiorenzuola d'Arda, in via n.

Dati catastali e confini	L'immobile risulta censito al Catasto del Comune di Fiorenzuola d'Arda al Foglio Particella, Superficie mq e descritto nell'allegata visura ipotecaria per immobile. L'immobile confina a nord con la particella o strada, a sud con la particella o strada, ad est con la particella o strada e ad ovest con la particella o strada
Provenienza e titoli di proprietà	L'immobile è stato acquisito nella titolarità del suddetto ed attuale proprietario a titolo (<i>barrare con una linea orizzontale l'ipotesi che non ricorre</i>) originario / derivativo e precisamente a seguito di (<i>barrare con una linea orizzontale le ipotesi che non ricorrono</i>) successione/donazione / compravendita / trasferimento coattivo / altro (<i>specificare</i>) e successivo rogito a firma del Notaio in datan. di Rep., n., come si evince dall'allegata visura ipotecaria per immobile.
Vincoli	☐ L'immobile è libero da vincoli quali ipoteca/pignoramento/ sequestro derivante ☐ L'immobile non è gravato da mutui pendenti.
Destinazione d'uso	L'attuale destinazione d'uso dell'area è
Precedenti valutazioni estimative	L'immobile era stato stimato da in data che ne aveva determinato il valore venale per la vendita in Euroin lettere (.....)