



# COMUNE DI VENTASSO

Provincia di Reggio  
nell'Emilia

PROT. 15477 /2018

Busana, 12/09/2018

## **AVVISO D'ASTA PUBBLICO**

### **PER L'ALIENAZIONE DEL BENE DENOMINATO "CORTE DEI CAVALIERI", SITUATO A GAZZOLO DI RAMISETO NEL COMUNE DI VENTASSO (RE )**

L'Amministrazione Comunale di Ventasso intende alienare, i sotto elencati beni di proprietà comunale, e del Parco Nazionale dell'Appennino Tosco Emiliano giusta:

- deliberazione del Consiglio Comunale n.44 del 28/09/2017, ad oggetto MODIFICA AL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI ANNO 2017";
- delibera del Consiglio del Parco Nazionale n 32 del 27/06/2017 ad oggetto "individuazione della "corte dei cavalieri", situata a Gazzolo di Ramiseto nel Comune di Ventasso (Re) quale bene da alienare a soggetti in grado di procedere con gli interventi di restauro"
- ed in esecuzione della determinazione n.209 del 10/09/2018 del direttore del Parco Nazionale dell'Appennino Tosco Emiliano e della propria determinazione n.582 del 12/09/2018;

La vendita avverrà a mezzo di Asta Pubblica.

#### **PREMESSO CHE:**

-il bene denominato "Corte dei Cavalieri" è composto da due aree completamente integrate di proprietà del Comune di Ventasso e del Parco nazionale dell'Appennino toscano emiliano così identificate:

#### **Proprietà Comune di Ventasso:**

##### **PER L'INTERO**

- Fg. 6 mapp. 907 qualità semi arborato (area cortilive pertinenziali) di mq. 1.493;
- Fg. 6 mapp. 910 area rurale (area cortilive pertinenziali) di mq. 555;
- Fg. 6 mapp. 911 area rurale (area cortilive pertinenziali) di mq. 82;
- Fg.6 mapp. 1083 unità collabente
- 

#### **IN RAGIONI DI ½ (quale accesso comune, in comproprietà con confinanti**

- Fg. 6 mapp. 912 area rurale (area cortilive pertinenziali) di mq. 69;

#### **Proprietà Parco nazionale dell'Appennino toscano emiliano-**

Comune di Ventasso, via della Libertà, 36 - 42032 Busana (RE)

Tel. 0522 891120 - Fax 0522 891520 -

CF: 91173360354 - PI: 02697790356

PEC: [comune.ventasso@legalmail.it](mailto:comune.ventasso@legalmail.it)

[www.comune.ventasso.re.it](http://www.comune.ventasso.re.it) - [ventasso@comune.ventasso.re.it](mailto:ventasso@comune.ventasso.re.it)





# COMUNE DI VENTASSO

Provincia di Reggio  
nell'Emilia

## PER L'INTERO

- Fg. 6 mapp. 1081 unità collabente rurale;
- Fg. 6 mapp. 1080 unità collabente;
- Fg. 6 mapp. 463 qualità seminativo (area cortilive pertinenziali) di mq. 205

## Tutto ciò premesso e considerato

In conformità alle disposizioni della legge 24 dicembre 1908, n.783, del R.D. 17 giugno 1909, n.454, del R.D. 18 novembre 1923, n.2440 , del R.D. 23 maggio 1924, n.827 e delle s.m.i in materia e in esecuzione degli atti in premessa specificati,

## AVVISA

E' indetto un bando per la vendita del bene denominato "Corte dei Cavalieri", situato a Gazzolo di Ramiseto nel Comune di Ventasso (RE) identificato catastalmente nell'ambito del Comune di Ventasso (RE):

### 1) OGGETTO

Gli immobili messi in vendita sono identificati catastalmente come segue:

#### PER L'INTERO

- Fg. 6 mapp. 907 qualità semi arborato (area cortilive pertinenziali) di mq. 1.493;
- Fg. 6 mapp. 910 area rurale (area cortilive pertinenziali) di mq. 555;
- Fg. 6 mapp. 911 area rurale (area cortilive pertinenziali) di mq. 82;
- Fg.6 mapp. 1083 unità collabente
- 

**IN RAGIONI DI ½** (quale accesso comune, in comproprietà con confinanti

- Fg. 6 mapp. 912 area rurale (area cortilive pertinenziali) di mq. 69;

## Proprietà Parco nazionale dell'Appennino tosco emiliano-

#### PER L'INTERO

- Fg. 6 mapp. 1081 unità collabente rurale;
- Fg. 6 mapp. 1080 unità collabente;
- Fg. 6 mapp. 463 qualità seminativo (area cortilive pertinenziali) di mq. 205

#### DESTINAZIONE URBANISTICA:

- foglio n° 06 mappale n. 1083 Categoria: Unità Collabente (ex 579 di Ha. 00.01.52 qualità Fabbricato Rurale)
- foglio n° 06 mappale n° 910 di Ha. 00.05.55 Qualità Classe: Area Rurale;
- foglio n° 06 mappale n° 911 di Ha. 00.00.82 Qualità Classe: Area Rurale;

Comune di Ventasso, via della Libertà, 36 - 42032 Busana (RE)

Tel. 0522 891120 - Fax 0522 891520 -

CF: 91173360354 - PI: 02697790356

PEC: [comune.ventasso@legalmail.it](mailto:comune.ventasso@legalmail.it)

[www.comune.ventasso.re.it](http://www.comune.ventasso.re.it) - [ventasso@comune.ventasso.re.it](mailto:ventasso@comune.ventasso.re.it)





# COMUNE DI VENTASSO

Provincia di Reggio  
nell'Emilia

- foglio n° 06 mappale n° 912 di Ha. 00.00.69 Qualità Classe: Area Rurale;
- PRG vigente: "Zona A – Disciplina particolareggiata", sottoposta alla disciplina urbanistica di cui al Titolo VI° – Capo I° delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso strumento urbanistico;
- PIANO STRUTTURALE COMUNALE adottato con Deliberazione del Consiglio dell'Unione dei Comuni dell'Alto Appennino Reggiano del 16/04/2014:
- "NUCLEI STORICI SOTTOPOSTI A DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA" assoggettati alla disciplina urbanistica dell'art 48 delle Norme Tecniche d'Attuazione:
- REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO adottato con Deliberazione del Consiglio dell'Unione dei Comuni dell'Alto Appennino Reggiano del 16/04/2014:
- "NUCLEI STORICI SOTTOPOSTI A DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA" assoggettati alla disciplina urbanistica dell'art 31.4 – 31.12 delle Norme Tecniche d'Attuazione:
- foglio n° 06 mappale n° 907 di Ha. 00.14.93 Qualità Classe: Seminativo Arborato RD €. 5,40 RA €. 2,70;
- PRG vigente: "Agricola normale", sottoposta alla disciplina urbanistica di cui all' art. 58 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso strumento urbanistico;
- PIANO STRUTTURALE COMUNALE adottato con Deliberazione del Consiglio dell'Unione dei Comuni dell'Alto Appennino Reggiano del 16/04/2014:
- "“AMBITI COLLINARI-MONTANARI A VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA” assoggettati alla disciplina urbanistica dell'art 17 delle Norme Tecniche d'Attuazione:
- REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO adottato con Deliberazione del Consiglio dell'Unione dei Comuni dell'Alto Appennino Reggiano del 16/04/2014:
- "“AMBITI COLLINARI-MONTANARI A VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA” assoggettati alla disciplina urbanistica dell'art 38.6 delle Norme Tecniche d'Attuazione

## **VINCOLI PER INTERESSE STORICO ARTISTICO AI SENSI DEL CODICE DEI BENI CULTURALI (D.LGS.42/2004)**

Trattandosi di bene immobile con più di anni settanta, il servizio tecnico del comune di Ventasso, ha in corso di avvio la procedura di verifica volta ad accertare, la sussistenza o meno dell'interesse culturale del bene immobile oggetto di alienazione, ai sensi degli art. 10 e 12 del D.lgs 42/2004. Nel caso in cui il bene dovesse risultare di interesse culturale saranno, applicate le procedure di cui all' art. 55 e seguenti del predetto D.lgs 42/2004 e l'atto di alienazione sarà subordinato all'autorizzazione del competente ministero.



# COMUNE DI VENTASSO

Provincia di Reggio  
nell'Emilia

## 2) MODALITA' DI VENDITA:

La vendita verrà effettuata mediante asta pubblica con il sistema delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, con ammissione di offerte esclusivamente in aumento ed aggiudicazione al miglior offerente, anche in caso di presentazione di una sola offerta valida ai sensi degli art. 73 lettera c, 75,76, e seguenti del regolamento sulla contabilità dello stato approvato con R.D. 23/5/1924 n. 827 nel testo vigente.

## 3) IMPORTO A BASE D'ASTA

Il bene va venduta esclusivamente a blocco per un prezzo complessivo di € 20.000,00;

## 4) DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER LA PARTECIPAZIONE ALL' ASTA E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

Il partecipante all'asta dovrà presentare all'Amministrazione banditrice quanto di seguito indicato, secondo le sottoindicate modalità:

### a) BUSTA A recante la dicitura "Documentazione Amministrativa" contenente:

- 1) il modulo per la dichiarazione di partecipazione (ALLEGATO A del presente bando), opportunamente compilato e completato;
- 2) fotocopia semplice di un idoneo e valido documento di identità del sottoscrittore;

3) Ricevuta di deposito cauzionale provvisorio, a titolo di garanzia per il contratto di € 2.000,00 (duemila euro/00), pari al 10% dell'importo a base d'asta, da versare presso la Tesoreria comunale. Tale deposito può essere costituito anche mediante fideiussione bancaria ovvero mediante polizza fideiussoria assicurativa. In tale caso le fideiussioni (bancaria o assicurativa) dovranno riportare le seguenti condizioni:

- rinuncia al beneficio della preventiva escussione;
- rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 co.2 c.c.;
- pagamento a prima e semplice richiesta scritta del Comune Ventasso entro 15 gg. ed ogni eccezione rimossa;
- validità non inferiore a 240 gg. dalla data di scadenza della presentazione delle offerte.

4) Nel caso di partecipazione per conto di altre persone: originale o copia conforme di procura per atto pubblico o per scrittura privata autenticata;

### b) BUSTA B recante la dicitura "Offerta Economica" in busta sigillata.

Tale offerta dovrà essere redatta in lingua italiana sul modello di cui all'ALLEGATO B del presente bando.

L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso, dovrà recare l'esatta denominazione o ragione sociale quale risulta dal registro delle imprese o dall'atto costitutivo e tutti i dati del legale rappresentante. E' ammessa l'offerta congiunta da parte di più soggetti, ferma restando la presentazione della dichiarazione indicata ai precedenti punti: a.1) da parte di ciascuno offerente e della documentazione di cui al punto a.4) da parte di tutti gli offerenti rientranti in tale ipotesi.

L'offerta di cui al punto b) dovrà essere sottoscritta da tutti gli offerenti e la cauzione, punto a.3) dovrà essere intestata espressamente a tutti gli offerenti.

Resta inteso che, in caso di aggiudicazione, l'alienazione avverrà in modo indiviso nei confronti degli offerenti, solidamente obbligati verso il Comune di Ventasso.



# COMUNE DI VENTASSO

Provincia di Reggio  
nell'Emilia

In sede di asta dovrà, comunque, essere indicato per tutti gli offerenti un unico soggetto referente, al quale il Comune di Ventasso indirizzerà le comunicazioni riguardanti lo svolgimento dell'asta. Le offerte non dovranno essere in alcun modo condizionate o espresse o redatte in modo indeterminato. Non sono ammesse offerte per persone da nominare.

La mancanza o la irregolarità anche di uno solo dei documenti richiesti e/o delle dichiarazioni sopraelencate comporta l'esclusione dalla gara, fatta salva la facoltà di richiedere eventuali integrazioni e/o chiarimenti, compatibilmente con le irregolarità riscontrate ed i tempi del procedimento.

L'offerta costituita, infine, da un UNICO plico, sigillato così da assicurarne la segretezza, contenente la BUSTA A e la BUSTA B dovrà essere inviata, in modo che pervenga al Comune di Ventasso - Ufficio Protocollo - Via della Libertà 36 42032 Busana entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 15/10/2018. Oltre tale termine le offerte non possono più essere ritirate e non sono ammesse offerte sostitutive o aggiuntive. Eventuali ritardi o disguidi del servizio postale non potranno essere invocati per la regolarizzazione della posizione del concorrente.

Sulla busta ove è segnato l'indirizzo, dovrà essere apposta la seguente dicitura: "DOCUMENTI E OFFERTA PER ASTA PUBBLICA ALIENAZIONE bene denominato "Corte dei Cavalieri", situato a Gazzolo di Ramiseto nel comune di Ventasso (RE)

La busta di cui sopra, per mera esigenza di protocollazione, dovrà essere completata anche dal cognome e nome e dall'indirizzo del mittente.

Non si procederà all'apertura dei plichi che non risultino pervenuti entro il termine fissato anche se sostitutivi od aggiuntivi di offerte già pervenute e/o sui quali non sia stato chiaramente indicato l'oggetto dell'incanto. Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo, non escluso il caso fortuito, la forza maggiore ed il fatto di terzi, non giunga a destinazione in tempo utile.

Si precisa che, in luogo delle autocertificazioni di cui al modello allegato al presente bando, gli interessati potranno comunque presentare, già in sede di gara, i relativi certificati del Casellario Giudiziale, della Camera di Commercio e del Tribunale civile, sez. Fallimentare in data non anteriore a sei mesi rispetto a quella fissata per l'asta.

L'Amministrazione fa espressa riserva di accertamento del possesso degli stati e delle qualità autocertificati come sopra prima della determinazione di aggiudicazione definitiva.

## 5) MODALITA' DI GARA E DI AGGIUDICAZIONE

La gara sarà presieduta dal Responsabile del Settore Tecnico e avrà inizio nella data e nell'ora stabilita, anche se nessuno dei concorrenti fosse presente nella sala di gara.

L'aggiudicazione sarà definitiva ad un unico incanto per in relazione alla migliore offerta in aumento rispetto al prezzo base.

Non sono ammesse offerte al ribasso, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con riferimento ad altre offerte.

In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida quella più vantaggiosa per l'Ente.

Nel caso di offerte economiche paritarie, si procederà ai sensi dell'art. 77 del R.D. n.8271 1924. L'offerta si considera vincolante per l'offerente ed irrevocabile.

Gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'Ente per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

Tutta la procedura, per quanto non sia espressamente disciplinato dal presente bando, è

Comune di Ventasso, via della Libertà, 36 - 42032 Busana (RE)

Tel. 0522 891120 - Fax 0522 891520 -

CF: 91173360354 - PI: 02697790356

PEC: [comune.ventasso@legalmail.it](mailto:comune.ventasso@legalmail.it)

[www.comune.ventasso.re.it](http://www.comune.ventasso.re.it) - [ventasso@comune.ventasso.re.it](mailto:ventasso@comune.ventasso.re.it)





# COMUNE DI VENTASSO

Provincia di Reggio  
nell'Emilia

regolata dalla normativa vigente.

## 6) PAGAMENTO DEI BENI

Il procedimento d'asta si concluderà con l'aggiudicazione provvisoria dell'immobile. Il bene posto in vendita sarà aggiudicato provvisoriamente a colui che abbia presentato il prezzo più conveniente per l'Ente alienante, purché superiore a quello posto a base d'asta

In caso di parità fra due o più offerte si procederà, nella medesima seduta e solo fra gli offerenti lo stesso prezzo, ad una riformulazione di una nuova offerta, in aumento rispetto alla precedente, su un foglio in carta semplice datato e sottoscritto, da inserirsi all'interno di una busta chiusa. Il miglior offerente sarà dichiarato aggiudicatario. Nel caso in cui non siano presenti tutti gli offerenti oppure anche se tutti presenti, nessuno di questi accetti di migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte. Si procederà ad aggiudicazione provvisoria anche in presenza di una sola offerta valida. L'approvazione del verbale di aggiudicazione provvisoria, costituisce per l'aggiudicatario impegno alla compravendita con effetti obbligatori immediati e si dovrà pertanto procedere alla stipula del rogito, nei tempi indicati dall'Amministrazione comunale. L'aggiudicazione del bene, al termine dell'asta pubblica quindi, avrà carattere provvisorio, e diventerà definitiva dopo l'approvazione mediante determinazione da parte del Responsabile del Settore Tecnico, previa verifica della identità degli aggiudicatari e della veridicità delle dichiarazioni rese in sede di gara. Il verbale di gara non avrà gli effetti del contratto di compravendita e si dovrà procedere al rogito. Successivamente all'approvazione del verbale di gara, il prezzo di aggiudicazione provvisoria sarà comunicato all'aggiudicatario con atto notificato a mezzo raccomandata A/R.

Se non saranno pervenute offerte, o se esse risulteranno non ammissibili alla gara, l'asta sarà dichiarata deserta.

## 7) OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO E CONTRATTO

Sono posti a carico dell'aggiudicatario tutte le spese inerenti l'eventuale frazionamento, la stipula dell'atto di compravendita, nessuna esclusa, e quelle riferite alla voltura;

Il rogito notarile sarà stipulato a cura di notaio di fiducia delle parti, in data stabilita dalle parti.

Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto in unica soluzione, all'atto della stipula del contratto di compravendita con l'Ente.

In caso di mancata stipulazione del contratto per causa imputabile all'aggiudicatario questi si intenderà decaduto dall'aggiudicazione della gara e l'Ente incamererà l'intera somma versata a titolo di cauzione a garanzia dell'offerta, salvo comunque il diritto al maggior danno.

In tal caso l'Ente si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione attraverso lo scorrimento della graduatoria nei confronti degli altri offerenti.

## 8) VISITE IN LOCO E VISIONE DOCUMENTI

Gli interessati potranno visitare l'immobile, previo appuntamento, contattando l'Ufficio Tecnico Comunale, dalle ore 9.00 alle ore 12.00 — sede Municipio, via della Libertà 36, Busana durante gli orari di apertura al pubblico). Presso lo stesso ufficio sono disponibili per la consultazione copie del presente bando e di ogni altra documentazione in possesso dell'ufficio che possa essere utile per l'elaborazione dell'offerta.



# COMUNE DI VENTASSO

Provincia di Reggio  
nell'Emilia

## 9) CONDIZIONI DI VENDITA

I proprietari assegnatari saranno obbligati nei confronti del Comune ad adempiere alle seguenti condizioni:

- a. Effettuare una prospezione archeologica all'interno dei fabbricati, in particolare in corrispondenza del corpo di fabbrica che per sue caratteristiche è conducibile alla destinazione di ospitale medievale.
- b. Procedere al restauro dell'intero complesso da attuarsi in base ai principi dell'archeologia dell'elevato con rigorosa applicazione delle metodiche scientifiche del restauro architettonico finalizzato alla conservazione degli elementi costruttivi e simbolici riconducibili all'antica destinazione ospitaliera del fabbricato.
- c. Realizzare un punto espositivo dei reperti derivati dalle prospezioni archeologiche realizzate in sito nonché dell'epopea dei Cavalieri di Altopascio lungo la storica direttrice che risaliva la Val d'Enza in direzione dell'abbazia d'altura di Linari presso Lagastrello (anch'essa appartenente ai Cavalieri di Altopascio).
- d. Creare le condizioni affinché il complesso si configuri come un fondamentale punto-tappa del lungo percorso escursionistico Dei Due Ducati che, passando da Gazzolo, risale la Valle dell'Enza conducendo al passo di Lagastrello e Linari.
- e. Impegnarsi a costituire una "Biblioteca storica" con volumi di contenuto riconducibile al periodo storico medioevale e a realizzare nell'ambito del progetto di restauro locali atti ad ospitare seminari su temi storici e/o di carattere culturale.
- f. Stipulare una convenzione per garantire finalità pubblica all'immobile secondo modalità che verranno successivamente concordate che dovrà necessariamente prevedere; possibilità di visite guidate all'edificio, ai reperti storici ed alla biblioteca storica; organizzazione di almeno due seminari all'anno su tematiche da condividere con l'amministrazione pubblica)
- g. Richiedere il permesso di costruire entro sei mesi dalla stipula del contratto di compravendita con presentazione del relativo progetto completo di tutti gli elaborati e degli elementi richiesti dalla normativa vigente, e coerenti con i punti di cui sopra e realizzare i lavori di restauro dell'immobile nei termini previsti nel permesso di costruire.

L'inadempimento da parte dei proprietari assegnatari anche di una sola tra le obbligazioni di cui alle lettere a,b,c,d,e,f,g, tutte a carattere essenziale, darà diritto all'amministrazione di richiedere la risoluzione ai sensi dell'art. 1456 del codice Civile del contratto di compravendita dell'area, senza pregiudizio di ogni altra ragione o azione per danni contro l'acquirente.

In caso di risoluzione del contratto per inadempimento da parte dell'acquirente anche di una sola delle obbligazioni di cui alle lettere a,b,c,d,e,f,g, del precedente comma, l'acquirente sarà tenuto al pagamento di una somma pari al 20% del corrispettivo previsto per l'acquisto dell'immobile, a titolo di penale, ai sensi dell'art. 1382 del Codice Civile in favore dell'Amministrazione Comunale.



# COMUNE DI VENTASSO

Provincia di Reggio  
nell'Emilia

## 10) 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 il Responsabile del Settore Tecnico Geom Azzolini Gianfranco ([Gianfranco.azzolini@comune.ventasso.re.it](mailto:Gianfranco.azzolini@comune.ventasso.re.it)), tel. 0522/891911

## 11) PRIVACY

I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e dell'art. 13 del Regolamento Europeo n. 679/2016, esclusivamente nell'ambito della gara regolata dal presente disciplinare di gara.

## 12) 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;

Allegato 1\_Visure Catastali;

Allegato 2\_Mappe Catastali;

**Il Responsabile del Servizio Tecnico**  
(Geom Azzolini Gianfranco)

*Documento sottoscritto con modalità digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs.82/2005*