



**COMUNE DI FONTEVIVO**

Provincia di Parma

Piazza Repubblica n. 1 43010 FONTEVIVO (PR)

Tel. 0521611911

PEC [protocollo@postacert.comune.fontevivo.pr.it](mailto:protocollo@postacert.comune.fontevivo.pr.it)

**AVVISO DI TRATTATIVA PRIVATA**  
**PER LA VENDITA DI COMPLESSO**  
**IMMOBILIARE RESIDENZIALE IN LOCALITA' BIANCONESE – STRADA**  
**INGHIAIATA N. 13**

# INDICE

|           |   |   |
|-----------|---|---|
| Art. 1 -  | PREMESSE.....   | 1 |
| Art. 2 -  | DOCUMENTAZIONE DELLA PROCEDURA, CHIARIMENTI E COMUNICAZIONI.....                | 1 |
| Art. 3 -  | DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE IN VENDITA .....                          | 1 |
| Art. 4 -  | PREZZO A BASE D'ASTA .....  | 2 |
| Art. 5 -  | CONDIZIONI DI VENDITA .....   | 2 |
| Art. 6 -  | REQUISITI DI PARTECIPAZIONE.....  | 3 |
| Art. 7 -  | MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.....                                     | 4 |
| Art. 8 -  | DEPOSITO CAUZIONALE .....   | 5 |
| Art. 9 -  | MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE .....  | 5 |
| Art. 10 - | ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE E CONTRATTO DI<br>COMPRAVENDITA ..... | 6 |
| Art. 11 - | AVVERTENZE ED ESCLUSIONI.....   | 6 |
| Art. 12 - | FORO COMPETENTE E NORME APPLICABILI .....                                       | 7 |
| Art. 13 - | TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI .....  | 7 |

## **Art. 1 - PREMESSE**

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 27/03/2025:

- si ribadiva la volontà di procedere all’alienazione del complesso immobiliare sito in str. Inghiatata n. 13, stante la mancanza di pubblico interesse;
- si demandava al Responsabile del Settore IV – Gestione e sviluppo del territorio la predisposizione di apposito bando per la alienazione, mediante trattativa privata, del complesso immobiliare, ai sensi dell’art.19 del Regolamento comunale per l’alienazione dei beni immobili;
- si stabiliva un’ulteriore riduzione della base d’asta, da fissarsi in euro 80.000,00.

Pertanto,

### **SI RENDE NOTO**

che il Comune di Fontevivo intende indire la procedura per la vendita, mediante trattativa privata, del complesso immobiliare residenziale in strada Inghiaata n. 13 in Bianconese di Fontevivo (PR).

## **Art. 2 - DOCUMENTAZIONE DELLA PROCEDURA, CHIARIMENTI E COMUNICAZIONI**

La documentazione della procedura comprende:

- Avviso di trattativa privata ed eventuale gara ufficiosa;
- Allegato A – Scheda tecnica;
- Allegato B – Domanda di partecipazione e dichiarazione sostitutiva;
- Allegato C – Offerta economica;
- Allegato D – Scheda 5N (*Estratto dell’Allegato C – Schedatura del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale e del patrimonio edilizio esistente di interesse storico architettonico (ISA) e Pregio storico culturale e testimoniale (PSCT) in territorio urbanizzato*);
- Allegato E – Planimetrie catastali.

La documentazione è disponibile sul sito internet del Comune di Fontevivo, nella sezione Amministrazione Trasparente-Bandi, all’indirizzo: <http://www.comune.fontevivo.pr.it/>.

Le eventuali richieste di chiarimenti relative alla procedura in oggetto, potranno essere richieste ai seguenti indirizzi e-mail:

- arch. Lara Albertini [l.albertini@comune.fontevivo.pr.it](mailto:l.albertini@comune.fontevivo.pr.it) - 0521/611929;

Il Responsabile del Procedimento è l’*arch. Lara Albertini*, nonché Responsabile del Settore IV – Gestione e Sviluppo del Territorio del Comune di Fontevivo a seguito di provvedimento del Sindaco prot. n. 3025 del 16/03/2021 così come integrato e modificato dai decreti sindacali n. 5 del 01/02/2023, 25 del 16/08/2023 e 32 dell’8/11/2024, che dispone la nomina dei Responsabili di Settore.

## **Art. 3 - DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE IN VENDITA**

Il complesso immobiliare di proprietà comunale, interessato dall’alienazione, è ubicato in località Bianconese in Strada Inghiaata n 13.

È costituito da tre edifici distinti con area cortilizia di pertinenza dei quali:

- **IL PRIMO** formato da due piani di civile abitazione e servizi;

- **IL SECONDO**, in origine ex stalla con soprastante fienile, adibito a ricovero attrezzi;
- **IL TERZO**, già barchessa per ricovero foraggi poi adibito a ricovero attrezzi.

Il lotto su cui insiste il complesso immobiliare ha superficie fondiaria di mq. 1.965, ed è classificato in ambito Rurale “Ambiti agricoli periurbani”.

Il complesso immobiliare in oggetto confina:

| Confini |                          |
|---------|--------------------------|
| NORD    | F 22 mapp. 150           |
| SUD     | F 22 mapp. 370           |
| OVEST   | F 19 – Strada Inghiajata |
| EST     | F 22 mapp. 254           |

Ed è catastalmente così censito:

| Catasto <b>TERRENI/FABBRICATI</b><br>comune di: |         |                                   | FONTEVIVO |           |             |             |                      |                   |
|---|---------|-----------------------------------|-----------|-----------|-------------|-------------|----------------------|-------------------|
| Indirizzo:                                      |         | Strada Inghiajata 11 - Bianconese |           |           |             |             |                      |                   |
| Foglio  | Mappale | Sub.                              | Zona C.   | Categoria | Classe      | Consistenza | Superficie catastale | Rendita catastale |
| 22  | 60      |                                   |           |           | Ente Urbano |             | 1965 mq              |                   |
| 22  | 60      | 1                                 | -         | C/2       | 2           | 279 mq      | 313 mq               | €<br>518,73       |
| 22  | 60      | 2                                 | -         | A/3       | 2           | 6 vani      | 156 mq               | €<br>371,85       |

Gli edifici sono schedati nella scheda 5N (come riportato nell'allegato A del bando) dell'*Allegato C – Schedatura del patrimonio edilizio esistente in territorio rurale e del patrimonio edilizio esistente di interesse storico architettonico (ISA) e Pregio storico culturale e testimoniale (PSCT) in territorio urbanizzato.*

#### **Art. 4 - PREZZO A BASE D'ASTA**

Il prezzo a base d'asta è pari a **€ 80.000,00** (in lettere ottantamila/00). La vendita è assoggettata ad Imposta di Registro e il prezzo a base d'asta è al netto di imposte, tasse e oneri notarili.

#### **Art. 5 - CONDIZIONI DI VENDITA**

Il complesso immobiliare, oggetto del presente avviso, viene venduto a corpo, nello stato di fatto, di forma e di diritto in cui attualmente si trova e con la destinazione in cui si trova al momento dell'asta.

Con la compravendita si trasferiscono le relative accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, canoni, vincoli delle leggi vigenti e diritto di qualsiasi sorta, in favore dell'acquirente, come visto e piaciuto all'acquirente, il quale – con la semplice presentazione della domanda di partecipazione all'asta – ne accetta integralmente lo stato.

Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione del bene posto in vendita, o nella determinazione del prezzo d'asta, nella indicazione

della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenze, e per qualunque differenza, sebbene eccedente le tolleranze stabilite dalla legge, dovendo intendersi come espressamente dichiarato dall'aggiudicatario di ben conoscere il bene acquistato nel suo complesso e valore e in tutte le sue parti.

È quindi onere degli interessati acquisire autonomamente tutte le necessarie informazioni sull'immobile oggetto di vendita presso gli ufficio del Settore IV – Gestione e Sviluppo del Territorio presso il Comune di Fontevivo, P.zza Repubblica 1 – 43010 Fontevivo (PR) – ai riferimenti riportati alla fine del presente avviso.

Tutte le spese e le imposte inerenti e conseguenti al contratto di vendita sono a carico dell'aggiudicatario, ad esclusione di quelle dovute per legge dall'Ente venditore.

Il Comune venditore garantisce la piena proprietà, legittima provenienza e libertà da privilegi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli del bene.

È esclusa ogni rivalsa nei confronti del Comune per lo stato manutentivo, edilizio, catastale, urbanistico dell'immobile acquistato, senza obbligo da parte del Comune di ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, sgombrò e smaltimento rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione presente in loco.

## **Art. 6 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Sono ammesse a partecipare tutte le persone, fisiche o giuridiche, che posseggono la capacità di impegnarsi per contratto, alle quali non sia stata applicata la pena accessoria della incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione o la sanzione del divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

Sono ammesse offerte per procura speciale, che dovrà essere fatta per atto pubblico ai sensi dell'art. 1392 codice civile, a pena di esclusione.

È ammessa la partecipazione congiunta di più soggetti, che saranno solidalmente obbligati. In tal caso tutti i soggetti dovranno singolarmente possedere i requisiti richiesti per la partecipazione e sottoscrivere le dichiarazioni. Tutti i soggetti dovranno inoltre indicare nell'istanza il nominativo del loro rappresentante e mandatario, che parteciperà al pubblico incanto e sarà unico referente nei confronti dell'Amministrazione per tutto quello che riguarda la gara ed i rapporti conseguenti. In caso di aggiudicazione, l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari.

Non sono ammesse offerte sottoposte a condizione e/o per persona da nominare.

Ai sensi art. 1471 del c.c. è vietata la partecipazione, sia direttamente che per interposta persona, da parte degli amministratori comunali.

Oltre al possesso dei requisiti di partecipazione, i concorrenti dovranno dichiarare:

- di aver preso visione, aver compreso e di accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le prescrizioni e condizioni contenute nell'Avviso e nei suoi allegati;
- di conoscere l'immobile posto in vendita e di accettarlo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova sino alla data del rogito, così come visto e piaciuto;
- di impegnarsi a mantenere valida e vincolante l'offerta per almeno 180 giorni a decorrere dalla data di scadenza dell'Avviso e, in caso di aggiudicazione, fino alla stipula del contratto di acquisto per un massimo di un anno dalla data di scadenza dell'Avviso;
- di autorizzare il trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 14 dell'Avviso;
- di autorizzare il Comune ad effettuare ogni comunicazione all'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) (o, in mancanza, altro indirizzo di posta elettronica) specificati.

## **Art. 7 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Per partecipare alla trattativa privata mediante eventuale gara ufficiosa, i soggetti interessati dovranno far pervenire all' Ufficio Protocollo del Comune di Fontevivo, P.zza Repubblica n.1, 43010 Fontevivo (PR) direttamente a mano o tramite il servizio postale o servizio di recapito autorizzato, entro e non oltre le

*ore 12:00 del giorno 30/06/2025*

un plico che deve essere chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura (da intendersi quelli che dovranno essere materialmente chiusi da parte del concorrente) e deve riportare in frontespizio l'intestazione del concorrente e l'oggetto: **“NON APRIRE - CONTIENE DOCUMENTI GARA UFFICIOSA PER VENDITA IMMOBILE IN LOCALITÀ BIANCONESE – STRADA INGHIATA N. 13”**.

Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente. Il Comune declina ogni responsabilità in merito a ritardi non imputabili ad un proprio comportamento colposo o doloso.

In caso di invio tramite il servizio postale non vale la data del timbro postale, ma quella di arrivo all'Ufficio Protocollo del Comune. Il termine entro il quale dovrà pervenire l'offerta è perentorio e il suo mancato rispetto è a pena di esclusione dalla procedura. Oltre il termine fissato, non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.

È altresì a pena di esclusione la mancata indicazione sul plico dell'oggetto della procedura e del soggetto mittente.

Il plico deve contenere al suo interno due buste, a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del concorrente, l'oggetto della procedura e le seguenti diciture riguardanti il relativo contenuto:

- *Busta A - Documentazione amministrativa*
- *Busta B - Offerta economica*

Tutta la documentazione deve essere prodotta in lingua italiana o, se redatta in lingua straniera, deve essere corredata da traduzione giurata in lingua italiana.

L'Amministrazione, ove lo ritenga necessario, e senza che ne derivi un aggravio probatorio per i concorrenti, ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. N. 445/2000, può effettuare verifiche sulla veridicità delle dichiarazioni contenute nella “Busta A - Documentazione amministrativa”

Nella Busta A - Documentazione amministrativa devono essere inseriti, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

1. Domanda di partecipazione e dichiarazione sostitutiva, ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000, munita di marca da bollo di € 16,00 e redatta secondo il modello in Allegato B, debitamente datata e sottoscritta, corredata da copia di valido documento di identità e di altri eventuali allegati indicati nel modulo;
2. Documentazione attestante la costituzione del deposito cauzionale, secondo le modalità previste dal successivo art. 8;

La Busta B - Offerta economica dovrà essere redatta in forma di dichiarazione contenente tutti gli elementi del modello in Allegato C su carta resa legale con marca da bollo di € 16,00, recante l'indicazione, in cifre e in lettere, del prezzo offerto.

In caso di divergenze tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà valida la più favorevole per l'Amministrazione comunale.

L'offerta dovrà essere sottoscritta per esteso ed in modo leggibile:

- dal concorrente o dai concorrenti che presentano congiuntamente l'offerta;
- dal soggetto avente i poteri di rappresentanza, ove a concorrere sia una società o un altro Ente;

**NOTA BENE: il prezzo offerto si intenderà al netto di imposte.**

### **Art. 8 - DEPOSITO CAUZIONALE**

L'istanza di partecipazione alla gara ufficiosa deve essere corredata ***obbligatoriamente***, pena la nullità dell'offerta, da un deposito cauzionale infruttifero, pari al 10% (dieci per cento) del prezzo a base d'asta, con validità non inferiore a 180 (centottanta) giorni decorrenti dalla data di presentazione dell'offerta.

**La cauzione da produrre** sarà pari ad € **8.000,00** – diconsi euro ottomila/00;

Il suddetto deposito cauzionale sarà svincolato al momento del pagamento definitivo come di seguito esposto, ossia quando l'amministrazione riceverà dall'ufficio competente la comunicazione dell'avvenuto incasso del prezzo di vendita offerto in sede di gara.

Il predetto deposito cauzionale potrà essere costituito in uno dei seguenti modi:

- bonifico effettuato a favore del Comune di Fontevivo IBAN IT52 D 0623 0 65740 00036026456 presso nell'Istituto Bancario Crédit Agricole Filiale di Fontanellato;
- fideiussione bancaria oppure polizza assicurativa oppure polizza rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del Decreto Legislativo 1/09/1993, n. 385;

La garanzia dovrà avere una validità di almeno 180 (centottanta) giorni dalla data di presentazione dell'offerta. Sia la fideiussione bancaria che la polizza assicurativa dovranno contenere l'assunzione dell'obbligo da parte del fideiussore di pagare l'importo della garanzia entro 15 (quindici) giorni a semplice richiesta dell'Ente, con rinuncia espressa al diritto di opporre a quest'ultimo qualsiasi eccezione. Dovranno inoltre prevedere espressamente la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale (previsto dall'art. 1944 del C.C.) nonché l'espressa rinuncia del fideiussore dei diritti e delle tutele di cui all'art. 1957 del C.C.

Il deposito cauzionale verrà restituito ai concorrenti non aggiudicatari o non ammessi alla gara al termine della gara medesima, ovvero in caso i concorrenti non presenti, entro 30 (trenta) giorni dal completamento degli atti di gara

### **Art. 9 - MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE**

La gara ufficiosa si svolgerà, in presenza di almeno due offerte, **l'8/07/2025, alle ore 10:00**. Il luogo sarà comunicato successivamente con apposito avviso.

L'aggiudicazione verrà fatta a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economica più alta rispetto alla base di gara ufficiosa o almeno pari a detta base.

In caso di parità di offerta tra due o più concorrenti, si procederà ad un successivo esperimento di gara.

La presentazione dell'offerta, avente la natura di proposta irrevocabile d'acquisto, vincola comunque da subito il concorrente, ritenendosi la stessa valida ed irrevocabile, per il medesimo concorrente, per il periodo di 180 (centottanta) giorni successivi a quello dello svolgimento della gara ufficiosa.

Ai concorrenti non aggiudicatari o non ammessi alla gara ufficiosa, verrà restituito il deposito cauzionale.

## **Art. 10 - ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE E CONTRATTO DI COMPRAVENDITA**

L'esito della gara deve risultare da apposito processo verbale da approvarsi secondo quanto disposto dall'apposito regolamento.

L'aggiudicazione diventa efficace all'esito positivo della verifica del possesso dei requisiti di partecipazione. A tal fine, l'aggiudicatario deve presentare i documenti comprovanti le dichiarazioni fornite in sede di gara ufficiosa.

In caso di esito negativo delle verifiche, si procede alla revoca dell'aggiudicazione e all'incameramento del deposito cauzionale. La procedura viene aggiudicata, quindi, al secondo classificato a condizione che ripresenti, entro il termine che verrà fissato, il deposito cauzionale. Si procederà analogamente fino a esaurimento della graduatoria.

Come indicato all'art. 6, l'aggiudicatario s'impegna a mantenere valida e vincolante l'offerta fino alla stipula del contratto di compravendita per un massimo di un anno dalla data di scadenza dell'Avviso.

Decorso tale termine è facoltà dell'aggiudicatario di ritirare l'offerta presentata senza nulla pretendere oltre alla restituzione del deposito cauzionale. In caso di rinuncia anticipata all'acquisto dell'immobile il Comune provvederà, invece, a incamerare il deposito cauzionale.

La stipula del contratto avviene, in ora e giorno da concordarsi con il Comune stesso, entro 60 giorni dall'intervenuta efficacia dell'aggiudicazione, salvo diverso accordo fra le parti.

Entro e non oltre il termine che sarà indicato, l'aggiudicatario dovrà comunicare i recapiti del notaio che stipulerà il rogito nella forma dell'atto pubblico.

Il deposito cauzionale costituito a mezzo bonifico verrà introitato dall'Amministrazione Comunale a titolo di acconto prezzo.

Il prezzo offerto dovrà essere interamente corrisposto al Comune in un'unica soluzione entro la data della stipula del rogito, mediante bonifico bancario che dovrà risultare pagato o assegno circolare non trasferibile.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese contrattuali, le imposte e le tasse inerenti al trasferimento di proprietà degli immobili.

Gli effetti traslativi si produrranno al momento della stipula del contratto di compravendita.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non provveda al pagamento del corrispettivo dovuto per l'acquisto o, se per fatto a lui imputabile, il contratto di compravendita non potrà esser stipulato, il Comune dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione e incamererà, a titolo di penale, il deposito cauzionale, salvo, ai sensi dell'art. 1382 del codice civile, il diritto al risarcimento del maggior danno.

In tale evenienza il Comune procederà allo scorrimento della graduatoria. La nuova aggiudicazione avverrà a condizione che sia ripresentata, entro il termine che verrà fissato, la garanzia provvisoria.

Si procede analogamente fino ad esaurimento della graduatoria.

## **Art. 11 - AVVERTENZE ED ESCLUSIONI**

I concorrenti non saranno ammessi alla gara ufficiosa nei seguenti casi:

- a) qualora il plico contenente l'offerta ed i documenti non risulti PERVENUTO entro il giorno stabilito dal presente bando;
- b) qualora sul suddetto plico non siano apposti il nominativo del concorrente e l'oggetto della gara;

**Determina l'esclusione dalla gara ufficiosa:**

- a) la mancanza, incompletezza o irregolarità dei documenti richiesti;
- b) la formulazione di offerte espresse in modo indeterminato o sottoposte a condizioni, termini o modalità difformi da quelle stabilite nel presente bando;
- c) la formulazione di offerte contenenti l'indicazione di un prezzo pari o inferiore a quello stabilito come base d'asta;
- d) l'accertamento, sulla scorta della documentazione presentata, che il concorrente non si trova nella condizione di non poter contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi del D.Lgs. N° 231/2001;

## **Art. 12 - FORO COMPETENTE E NORME APPLICABILI**

Per ogni controversia dovesse insorgere con l'aggiudicatario in relazione all'alienazione, è competente il Foro di Parma. Per tutto quanto non previsto nel presente Avviso sarà fatto riferimento al R.D. n. 827/1924, nonché a tutte le altre norme vigenti in materia.

## **Art. 13 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Ai sensi e per gli effetti del Regolamento (UE) n. 679/2016 e del D. Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003, si informa che "titolare" del trattamento dei dati raccolti è il Comune di Fontevivo e relativamente agli adempimenti inerenti al presente affidamento, "responsabile" del suddetto trattamento è l'arch. Lara Albertini, in qualità di responsabile del Settore al quale afferisce il procedimento.

Il Responsabile della Protezione dei dati è Ideapubblica Srl, con sede in Pesaro (PU) via Liuti n. 2, il cui referente è il Dott. Paolo Braccini, in forza di stipulazione del contratto di servizio con Ideapubblica Srl [dpo@comune.fontevivo.pr.it](mailto:dpo@comune.fontevivo.pr.it).

Si precisa che il trattamento dei dati personali ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di affidamento e si informa che i dati dichiarati saranno utilizzati dagli uffici esclusivamente per l'istruttoria dell'istanza presentata e per le formalità ad essa connesse.

Con la sottoscrizione delle presenti condizioni generali, l'interessato esprime pertanto il proprio consenso al predetto trattamento e autorizza altresì la pubblicazione dei dati nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale del Comune ove pertinenti e secondo eventuali altri adempimenti previsti in base alla normativa vigente.

Responsabile del procedimento è l'arch. Lara Albertini

Eventuali chiarimenti potranno essere richiesti ai seguenti riferimenti:

|                      | Telefono    | Mail  |
|----------------------|-------------|---|
| arch. Lara Albertini | 0521 611929 | <i><a href="mailto:l.albertini@comune.fontevivo.pr.it">l.albertini@comune.fontevivo.pr.it</a></i> |
| ing. Martina Lotoro  | 0521 611924 | <i><a href="mailto:m.lotoro@comune.fontevivo.pr.it">m.lotoro@comune.fontevivo.pr.it</a></i>       |

Fontevivo, li 21/05/2025

Il Responsabile del Settore IV  
arch. Lara Albertini  
(documento firmato digitalmente)