



Città di Maranello

COMUNE DI MARANELLO

Provincia di Modena

ATTO DETERMINATIVO N.598 del 05/09/2019

Area Tecnica
Servizio Pianificazione e Gestione del Territorio

OGGETTO:	ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN VIA FORNACE A MARANELLO. AGGIUDICAZIONE E ACCERTAMENTO ENTRATA
-----------------	---

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA

PREMESSO CHE:

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 89 del 18 dicembre 2018 è stato approvato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per il triennio 2019-2021 e il relativo allegato A contenente l' "ELENCO DEGLI IMMOBILI SUSCETTIBILI DI ALIENAZIONE E/O VALORIZZAZIONE NON STRUMENTALI ALL'ESERCIZIO DELLE FUNZIONI ISTITUZIONALI DEL COMUNE DI MARANELLO – triennio 2019-2021" ai sensi dell'art. 58 Legge 6 agosto 2008, n. 133 e ssmmi;
- in detta delibera è stata approvata l'alienazione, tra l'altro, del compendio immobiliare sito in via Fornace a Maranello costituito da due aree identificate catastalmente al Fg. 7 mapp. 386 e fg. 4 mapp. 820 e da due immobili categoria D/6 identificati al catasto Fabbricati al fg. 7 mapp. 386 e fg. 4 mappali 820 per una superficie complessiva di mq 15.746,00 e per il prezzo a base di asta di € 4.600.000,00;
- con Delibera di Giunta n. 67 del 30 aprile 2019 si approvava lo schema di bando contenente le modalità di esperimento dell'asta di alienazione;
- il Bando, prot. 8733 del 08/05/2019, la cui pubblicazione è stata effettuata sulla Gazzetta Ufficiale V Serie Speciale - Contratti Pubblici n. 53 del 08/05/2019 contrassegnata dal codice redazionale TX19BIA9533, prevedeva il termine di scadenza per la presentazione delle offerte il giorno 30/08/2019 ore 11.00;
- che entro la data di scadenza per la presentazione delle offerte il 30/08/2019 è pervenuto un solo Plico anonimo prot. 17221 del 29/08/2019 ;
- con decreto n. 585 del 02/09/2019 è stata nominata la commissione giudicatrice interna come previsto all'art. 8 del bando;
- nella seduta del 02/09/2019 il presidente ha provveduto ad esaminare la documentazione amministrativa dell'unico concorrente e ad ammetterlo alla fase successiva (verbale n. 1);
- la commissione si ritirava in seduta riservata per la valutazione della proposta di acquisto, del documento tecnico-metodologico, nonché del prezzo complessivo offerto, assegnando alla ditta offerente il punteggio di 84 punti, e formulando la proposta di aggiudicazione provvisoria a favore del offerente Ferrari Spa con sede in Emilia Est n. 1163 in Modena, codice fiscale 00159560366, che ha offerto un rialzo di Euro 10.000,00 rispetto ad Euro 4.600.000,00 posti a base d'asta per complessivi Euro 4.610.000,00 (verbale n. 2);

RILEVATO CHE:

- il concorrente ha espresso la volontà di aderire al sub criterio 2B del bando che prevede le seguenti modalità di pagamento:

– Euro 1.500.000,00 alla stipula del rogito;

– Euro 1.500.000,00 dopo un anno dalla data di sottoscrizione del rogito;

– Euro 1.600.000,00 oltre al valore del rialzo offerto sull'importo a base di gara dopo 21 mesi

dalla data di stipula del rogito di acquisto.

In sede di stipula dell'atto di acquisizione l'aggiudicatario dovrà versare l'importo obbligatorio di € 1.500.000,00 oltre alle imposte e le tasse dovute per legge e contestualmente dovrà presentare una fidejussione bancaria di un noto istituto di credito escutibile a prima richiesta a garanzia dell'importo ancora da versare. Tale garanzia verrà svincolata dal Comune di Maranello contestualmente al versamento delle rate sopra indicate."

- L'alienazione non è soggetta ad iva e la parte acquirente si dovrà fare carico delle spese notarili oltre alle imposte e tasse dovute per legge;

- il bando prevede altresì che l'aggiudicatario versi un'anticipazione pari al 10% dell'importo del valore di acquisto offerto in sede di gara entro 10 gg. dalla data indicata nella comunicazione di assegnazione da parte del Comune esclusivamente a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente fornito dal Comune;

DATO ATTO CHE

- L'amministrazione si è riservata la facoltà, per ragioni di pubblico interesse di aggiudicare anche in presenza di una sola offerta valida;

- che l'assegnazione degli immobili alla ditta offerente è subordinata alla verifica positiva dei controlli su quanto dichiarato ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e ssmmii;

RICHIAMATO il principio contabile applicato concernente la contabilità finanziaria allegato 4/2 al D.Lgs. 118/2011 che al punto 3.13 prevede le modalità di accertamento degli introiti derivanti dalla cessione di beni immobili;

DATO ATTO che sulla base del sopra richiamato principio l'accertamento delle entrate da alienazione di beni immobili deve essere assunto al momento del rogito, con imputazione nell'esercizio in cui l'obbligazione pecuniaria è esigibile, ad eccezione di eventuali acconti versati prima del rogito;

RITENUTO pertanto di accertare la somma di € 461.000,00 corrispondenti all'anticipazione del 10% dell'importo del valore di acquisto offerto in sede di gara da versare entro 10 gg. dalla data indicata nella comunicazione di assegnazione da parte del Comune, rinviando l'accertamento della rimanente somma di € 4.149.000,00 al momento del rogito;

DATO ALTRESI' ATTO

- che una quota pari al 10% del valore delle risorse nette ricavabili dalla vendita del patrimonio immobiliare disponibile dell'ente deve essere destinata prioritariamente all'estinzione anticipata dei mutui come previsto dall'art. 56-bis comma 11 del DL 69/2013 modificato dal DL 78/2015;

Visto il D.L. nr. 112/2008 nonché la L. 133/2008;

Visto il D.Lgs nr. 267/2000 ed in particolare l'art. 42;

Visto il R.D. n. 827/1924;

Visto il Regolamento dei Contratti del Comune di Maranello

Vista la vigente strumentazione urbanistica comunale;

Visto lo Statuto Comunale;

CONSIDERATO INOLTRE CHE

- come disposto dall'art. 151 co. 4 del D.lgs.18/08/2000 n. 267, la presente determinazione dispiega la propria efficacia dal momento della apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria da parte del Responsabile del Settore Finanze e Risorse, con l'esclusione di qualsiasi altra forma di verifica di legittimità degli atti (Circolare n°1/97 del Ministero dell'Interno);

- il provvedimento contiene ogni altro elemento essenziale del procedimento richiesto dalle vigenti disposizioni in materia;

Quanto sopra ritenuto e premesso

DETERMINA

1) Di approvare i verbali n. 1 e n. 2 che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;

2) Di aggiudicare provvisoriamente e, successivamente all'esito positivo dei controlli di quanto dichiarato ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e ssmii, vendere al prezzo di Euro 4.610.000,00 il compendio immobiliare sito in via Fornace a Maranello e così identificato catastalmente alla un'area identificata catastalmente:

Categoria : CATASTO FABBRICATI

- Foglio n. 7 - Particella n. 386

Categoria: D/6

Rendita: € 19.120,60

Classe energetica: G (Prestazione Energetica Globale EP gl, nren 735,03 kWh/mq/anno)

Categoria : CATASTO TERRENI

- Foglio n. 7 - Particella n. 386

Qualità: ente urbano

Superficie mq: 4035

- Foglio n. 4 - Particella n. 820

Categoria: D/6

Rendita: € 18.019,90

Classe energetica G(Prestazione Energetica Globale EP gl, nren 504,11 kWh/mq/anno)

Categoria : CATASTO TERRENI

- Foglio n. 4 - Particella n. 820

Qualità: ente urbano

Superficie mq: 11.711

3) Di dare atto che il pagamento avverrà frazionato nei seguenti importi avendo la Ferrari spa aderito al sub criterio 2.B:

A) anticipazione del 10% dell'importo del valore di acquisto offerto in sede di gara, pari ad Euro 461.000,00 entro 10 gg. dalla data indicata nella comunicazione di assegnazione da parte del Comune;

B) 1.039.000,00 alla stipula del rogito;

C) Euro 1.500.000,00 dopo un anno dalla data di sottoscrizione del rogito;

D) Euro 1.610.000,00 dopo 21 mesi dalla data di stipula del rogito di acquisto;

4) di accertare la somma di € 461.000,00 a titolo di anticipazione al cap. 40030002 del bilancio di previsione 2019- 2021 anno 2019, rinviando l'accertamento delle restanti somme pari ad € 4.149.000,00 al momento del rogito con la seguente imputazione:

- € 1.039.000,00 anno 2019;

- € 1.500.000,00 anno 2020;

- € 1.610.000,00 anno 2021;

5) Di dare atto che l'accantonamento della somma di euro 461.000,00 pari al 10% della vendita al fondo alienazioni patrimoniali del bilancio di previsione 2019 Cap. 4970, riga 1 verrà effettuato contestualmente all'accertamento dell'entrata al momento del rogito;

6) Di autorizzare l'ufficiale rogante ad inserire nel contratto di compravendita, fatta salva la sostanza del negozio risultante dagli atti comunali, precisazioni ed integrazioni che si rendessero necessarie ed utili a definire il negozio stesso e includere clausole d'uso o di rito;

7) Di dare atto che con Decreto del Sindaco del Comune di Maranello in data 11 giugno 2019 n. 409 la sottoscritta Dirigente dell'Area Tecnica, è stata autorizzata ad intervenire alla stipula dell'atto pubblico, quale rappresentante dell'Ente in conformità dell'art. 107, comma 3, del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000.

- di impegnare la spesa / accertare l'entrata risultanti dal presente atto come da tabella allegata:

E/U	Tipo E/U	Importo (€)	Voce di bilancio	Anno	Impegno	Descrizione Fornitore/Cliente	C.I.G.
E	A	461.000,00	40400.01.040030002	2019	244138		

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA
Elisa Tommasini / INFOCERT SPA
Atto sottoscritto digitalmente



Città di Maranello

COMUNE DI MARANELLO

Provincia di Modena

Allegato alla Determinazione N. 598 del 05/09/2019

**Oggetto ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO
 IN VIA FORNACE A MARANELLO. AGGIUDICAZIONE E ACCERTAMENTO
 ENTRATA**

**Visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria dell'atto
determinativo.**

Il dirigente dell'area economico finanziaria , dichiara la regolarità contabile attestante la copertura finanziaria, ai sensi degli articoli 147 bis comma 1 e 183 comma 7 del D.Lgs. n. 267/2000.

IMPEGNI

Anno	N° Imp	N° Sub Imp	Voce	Importo
2019	244138		40400.01.040030002	461.000,00

Maranello, 05/09/2019

Il Dirigente dell'Area Economico Finanziaria
Monica Venturelli / INFOCERT SPA

COMUNE DI MARANELLO
(Provincia di Modena)

**VERBALE DI GARA ALIENAZIONE MEDIANTE ASTA PUBBLICA DEL
COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN VIA FORNACE A MARANELLO**

VERBALE SEDUTA PUBBLICA DEL 02 settembre 2019

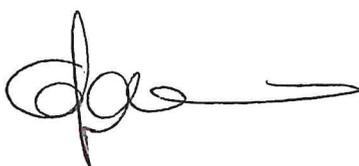
L'anno duemila diciannove (2019) il giorno due (2) del mese di settembre
alle ore 11.10, in seduta pubblica

premessso che

- Con deliberazione consiliare n. 89 del 18 dicembre 2018 ad oggetto
"APPROVAZIONE PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE
VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI - TRIENNIO 2019-2021" si approvava
l'alienazione di un compendio immobiliare sito in Via Fornace a Maranello in
area contraddistinta catastalmente al foglio n. 4, mappale n. 820 e al foglio
n. 7 mappale n. 386;
- Con delibera di Giunta Comunale n. 67 del 30 aprile 2019 si approvava il
BANDO DI ALIENAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN VIA
FORNACE A MARANELLO;
- Visto il Bando di Alienazione prot. 8733 del 08/05/2019 pubblicato sulla
Gazzetta Ufficiale V Serie Speciale - Contratti Pubblici n. 53 del 08/05/2019,
contrassegnata dal codice redazionale TX19BIA9533;
- che entro la data di scadenza per la presentazione delle offerte il
30/08/2019 è pervenuto un solo Plico anonimo prot. 17221 del 29/08/2019 ;

Tutto ciò premesso

si è riunito il seggio di gara, costituito dal Presidente Elisa Tommasini
Dirigente dell'Area Tecnica in qualità di presidente, Pasqualina Neri
Funzionario Tecnico del Servizio Ambiente e patrimonio pubblico in qualità
di commissario, Mirco Manfredini Funzionario Tecnico del servizio
Pianificazione e Gestione del Territorio e Cutrignelli Anna Maria Istruttore
Amministrativo del Servizio Appalti e Contratti in qualità di segretario



Elisa Tommasini
Pasqualina Neri

verbalizzante nominato con decreto n. 585 del 02/09/2019;

Sono altresì presenti i sigg.ri Incorpora Gianfranco e Santoro Francesco Paolo rappresentanti dell'azienda Ferrari spa a cui vengono richiesti i documenti di attestazione dell'identità.

Il Presidente procede all'apertura del Plico e accerta la presenza di 2 Buste: una busta con la "Documentazione amministrativa" e la busta n. 2 "Offerta".

Il presidente procede all'apertura della documentazione amministrativa e accerta che l'offerta è presentata dall'impresa Ferrari Spa con sede in Emilia Est n. 1163 in Modena , codice fiscale 00159560366;

La documentazione amministrativa risulta regolare e completa pertanto il concorrente viene ammesso alla fase successiva.

La commissione sospende la seduta per ritirarsi in seduta riservata per l'apertura della busta n. 2 "Offerta".

La seduta è chiusa alle ore 11:25.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

Elisa Tommasini 

I COMMISSARI

Pasqualina Neri 

Manfredini Mirco 

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE

Cutrignelli Anna Maria 

COMUNE DI MARANELLO

(Provincia di Modena)

**VERBALE DI GARA ALIENAZIONE MEDIANTE ASTA PUBBLICA DEL
COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN VIA FORNACE A MARANELLO**

VERBALE SEDUTA RISERVATA DEL 02 settembre 2019

L'anno duemila diciannove (2019) il giorno due (2) del mese di settembre alle ore 11.30, in seduta riservata la commissione giudicatrice della gara in oggetto così composta

Il Presidente Elisa Tommasini Dirigente dell'Area Tecnica

Il commissario Pasqualina Neri Funzionario Tecnico del Servizio Ambiente e patrimonio pubblico,

il commissario Mirco Manfredini Funzionario Tecnico del servizio Pianificazione e Gestione del territorio

premesso che

- Con deliberazione consiliare n. 89 del 18 dicembre 2018 ad oggetto "APPROVAZIONE PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI - TRIENNIO 2019-2021" si approvava l'alienazione di un compendio immobiliare sito in Via Fornace a Maranello in area contraddistinta catastalmente al foglio n. 4, mappale n. 820 e al foglio n. 7 mappale n. 386;
- Con delibera di Giunta Comunale n. 67 del 30 aprile 2019 si approvava il BANDO DI ALIENAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN VIA FORNACE A MARANELLO;
- Visto il Bando di Alienazione prot. 8733 del 08/05/2019 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale V Serie Speciale - Contratti Pubblici n. 53 del 08/05/2019, contrassegnata dal codice redazionale TX19BIA9533;
- che entro la data di scadenza per la presentazione delle offerte il 30/08/2019 è pervenuto un solo Plico anonimo prot. 17221 del 29/08/2019 ;
- che nella seduta odierna il concorrente Ferrari spa è stata ammessa all'apertura del plico 2 ;



Tutto ciò premesso

Il Presidente procede all'apertura del Plico n. 2 atto che i documenti contenuti nella busta n. 2 sono:

- offerta economica che presenta un offerta in aumento di Euro 10.000,00 rispetto al prezzo posto a base di gara per complessivi 4.610.000,00€;
- adesione alla proposta di acquisto di cui al Subcriterio 2.B;
- documento tecnico-metodologico.

La commissione procede all'analisi del documento tecnico-metodologico sulla base dei criteri e secondo le modalità previsti dal bando di gara, secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base dei seguenti criteri:

- 1) PREZZO – MAX PUNTI 70
- 2) PROPOSTA DI ACQUISTO – MAX PUNTI 20
- 3) QUALITA' DELL'INTERVENTO – MAX PUNTI 10

e prende atto che il progetto prevede 2 fasi: la prima in cui l'area A viene temporaneamente destinata a parcheggio in attesa che si renda disponibile l'area B a seguito della conclusione del nuovo centro sportivo.

La commissione apprezza che a seguito dell'entrata in possesso anche dell'area B il concorrente proponga la realizzazione di un edificio in classe energetica A ad alte prestazioni, di qualità architettonica buona, con la previsione di una copertura verde; la commissione ritiene congrua la previsione di una corte interna verde che dialoghi con il verde esterno previsto nella zona fronte Via Giardini ove è peraltro già presente un parco. Il concorrente non si esprime in merito ad alcuni elementi suggeriti nel bando in merito a tale criterio, in particolare ad eventuali interventi di rigenerazione urbana, alla gestione coordinata degli accessi, di eventuali collaborazioni con IPSIA Ferrari e con le nuove attività del nuovo Parco dello Sport.

Conclusasi l'analisi del documento tecnico-metodologico la commissione procede all'assegnazione dei punteggi in base a quanto previsto dal bando ed in base alle proprie valutazioni:



offerta economica	proposta acquisto	di documento metodologico	totale
70	10	4	84

La Commissione aggiudica, quindi, provvisoriamente l'asta alla FERRARI SPA con sede in Emilia Est n. 1163 in Modena , codice fiscale 00159560366. L'aggiudicazione sarà disposta con successivo atto in favore dell'aggiudicatario provvisorio.

Letto, confermato e sottoscritto 12:15

IL PRESIDENTE

Elisa Tommasini



I COMMISSARI

Pasqualina Neri



Manfredini Mirco



IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE

Cutrignelli Anna Maria



COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE - Determina N° 598 del 05/09/2019

Art.20 D.P.R. 445/2000 Art.23 D.Lgs 07.03.2005 n.82, modificato dall'art.16 D.Lgs 30.12.2010 n.235

Attesto che la presente copia cartacea è conforme all'originale informatico, sottoscritto con firma digitale, il cui certificato è intestato a ELISA TOMMASINI ed è valido e non revocato, la cui verifica ha avuto esito positivo.

Documento stampato il giorno 17/10/2019 da Neri Pasqualina.

Impostare qualifica
Neri Pasqualina