



AVVISO DI PROCEDURA NEGOZIATA PREVIO ESPERIMENTO DI GARA INFORMALE PER L'ALIENAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO "EX COLONIA BERTAZZONI" SITO IN RICCIONE, VIALE TORINO.

IL DIRIGENTE

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale 57 del 19.12.2024, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto "Approvazione del Documento Unico di Programmazione (DUP) 2025-2027 – Testo con nota di aggiornamento" con la quale è stato contestualmente approvato il Piano triennale delle alienazioni e valorizzazioni dei beni patrimoniali 2025/2027, Piano triennale delle alienazioni e valorizzazioni variato con deliberazione di Consiglio Comunale 1 del 27.03.2025 e deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 03.07.2025;

Vista la Determinazione Dirigenziale n. 1034 del 17.07.2025, esecutiva ai sensi di legge;

Visto il Vigente Regolamento per l'alienazione del Patrimonio immobiliare di proprietà comunale approvato con l'atto di C.C. n. 90 del 27.10.2005;

Visto il D.Lgs. 267/2000;

Visto l'art. 12, comma 2°, Legge n. 127/97;

RENDE NOTO

Il giorno **14 Agosto 2025 alle ore 11.00** presso la Civica Residenza di via Vittorio Emanuele II n.2, Sala delle Commissioni Consiliari, avrà luogo la procedura negoziata previo esperimento di gara informale, col metodo delle offerte segrete da confrontarsi col prezzo base dell'immobile, ai sensi dell'art. 14 e 15 del sopra richiamato Regolamento, per la vendita del compendio immobiliare denominato Ex Colonia Bertazzoni, sito in RICCIONE, viale Torino, ni. 7A, 9, 11 e 13.

1. DESCRIZIONE DEL BENE

Il compendio immobiliare, di proprietà del Comune di Riccione dal 1972, denominato "Ex Colonia Bertazzoni" è costituito da un fabbricato principale, dai relativi corpi accessori per servizi, dal fabbricato denominato "ex isolamento" e da un'ampia area scoperta fronte mare adiacente le costruzioni e separata dalla spiaggia unicamente da una pista ciclabile. Il compendio è sito in RICCIONE, viale Torino, ni. 7A, 9, 11 e 13 ed è distinto al Catasto del Comune di Riccione come segue:

a) Catasto Terreni: Foglio 13:

- particella n. 2338 di superficie catastale di mq. 4.663, area su cui insistono i fabbricati facenti parte del compendio immobiliare;

- particella n. 242 di superficie catastale di mq. 3.294, quale area scoperta sabbiosa adiacente i fabbricati, utilizzata per le attività estive all'aria aperta;

Superficie catastale complessiva dei terreni mq. 7.957



b) Catasto Fabbricati: Foglio 13, particella n. 2338:

- Sub 1, categoria A/10 – *Uffici e Studi privati* -, porzione del fabbricato “ex isolamento”, composta dal Piano Terra, di consistenza pari a vani n. 3, e di superficie catastale pari a mq. 41;

- Sub 2, categoria A/3 – *Abitazioni di tipo Economico* -, porzione del fabbricato “ex isolamento”, composta dai Piani Terra e Primo, di consistenza pari a vani n. 10 e di superficie catastale pari a mq. 237;

- Sub 3, (fabbricato principale della Colonia Bertazzoni e fabbricati accessori per servizi) categoria B/1 – *Collegi e Convitti, ecc.*-, composto dai Piani Sottostada 1, Terra, Primo, Secondo e Terzo (lastrico solare terrazzo di copertura), di consistenza pari a mc. 17.526 e di superficie catastale pari a mq. 4.780.

Superficie catastale complessiva dei Fabbricati mq. 5.058

Il compendio immobiliare, in seguito denominato “Ex Colonia Bertazzoni”, costituito dai fabbricati su descritti, è stato completamente riedificato a partire dal 1951 a seguito della demolizione di preesistenti fabbricati ed ha una Superficie Lorda di circa mq. 4.900.

2. PREZZO A BASE DI GARA

Il prezzo a base di gara dell'intero complesso immobiliare, CF f. 13 mapp. 2338 sub 1-2-3 e CT f. 13 mapp. 2338 e mapp. 242 (ex Colonia Bertazzoni e fabbricato ex isolamento), è pari a euro **5.890.000,00 (cinquemilionioctocentonovantamila/00)**, come da “Valutazione tecnica estimativa – aggiornamento integrazione” effettuata dall'Ing. Roberto Maria Brioli in data 27.11.2024, tenendo conto della riduzione del 5% del prezzo posto a base d'asta come previsto dal Regolamento sopra citato:

3. DESTINAZIONE URBANISTICA

Negli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Riccione il complesso immobiliare è inserito negli “Ambiti urbani da riqualificazione”, Ambito n. 3, denominato “Ambito delle Terme”, sia dal PSC (vedi Tav. n. 3), sia dal RUE (vedi Tav. n. 1.6).

Tutti i fabbricati presenti facenti parte del complesso immobiliare sono classificati tra gli immobili di pregio storico-culturale e testimoniale, come *colonie marine di limitato pregio architettonico e relative aree di pertinenza* - tipo A2 ai sensi del PTCP vigente - ed individuati con la categoria di tutela n. 1, Sottocategoria 1.2.

Ai sensi delle vigenti norme del RUE e delle disposizioni di cui al Programma Unitario di Qualificazione dell'immagine Turistica “Città delle Colonie” - Ambito Territoriale “Sud”, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 26.01.2012, il compendio immobiliare in oggetto può essere sottoposto ai soli interventi edilizi diretti di Manutenzione Ordinaria (MO) e Manutenzione Straordinaria (MS) e non è ammesso il cambio di destinazione d'uso.



Per il compendio immobiliare sono compatibili le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Attività ricettive a gestione unitaria: turistiche, specialistiche, residenze collettive quali collegi, studentati, residenze protette.
- b) Strutture culturali, per l'istruzione e per il tempo libero, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto;
- c) attività di servizio, terziarie e commerciali finalizzate alla qualificazione e diversificazione dell'offerta turistica ed alla riqualificazione dell'ambiente urbano.

La Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia-Romagna con parere prot. 10973 del 30 agosto 2011 ha espressamente dichiarato che l'ex colonia Bertazzoni non presenta requisiti di interesse culturale e che il fabbricato "*denota intenzioni progettuali alquanto modeste*" e la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ravenna Forlì-Cesena e Rimini con nota prot. 1663 del 30.01.2025 ha confermato che non è necessario avviare un nuovo procedimento di verifica dell'interesse culturale.

Per completezza si rinvia alle Valutazioni Tecnico Estimative redatte dall'Ing. Brioli nel 2021 e nel 2025.

4. POTENZIALITA' EDIFICATORIA

Alla luce della Delibera di C.C. n. 30 del 19.09.2019, che ha dato attuazione alle disposizioni, di cui alla Legge Regionale n. 3 del 23.04.2019, recante "*Disciplina per l'avvio e l'esercizio dei Condhotel e per il recupero delle Colonie.Ecc.*", il compendio immobiliare denominato "Colonia Bertazzoni" potrà essere oggetto di intervento edilizio di tipo RRC (Restauro e risanamento conservativo), attuabile mediante permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 19 bis della L. Regionale 15/2013, aggiunto dall'art. 15 della L. Regionale n. 14 del 29.12.2020, "*qualora le esigenze di urbanizzazione stabilite dalla pianificazione urbanistica vigente possano essere soddisfatte in conformità alla disciplina in materia di governo del territorio con una modalità semplificata*", nel rispetto dei caratteri esteriori propri di un edificio classificato tra gli immobili di pregio storico-culturale e testimoniale, il che impone il mantenimento dell'involucro esistente e a puro titolo di esempio, esclude la possibilità di realizzare terrazzi in aggetto.

Potrà pertanto essere destinato a "*Condhotel*", per come definito all'art. 3 della succitata Legge Regionale n. 3/2019, ovvero "*Strutture ricettive alberghiere aperte al pubblico, a gestione unitaria, composte da una o più unità immobiliari ubicate nello stesso comune o da parti di esse, che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto, in camere destinate alla ricettività e, in forma integrata e complementare, in unità abitative a destinazione residenziale, dotate di servizio autonomo di cucina, che rispettino le seguenti condizioni di esercizio:*

- a) *presenza di almeno sette alloggi (che possono assumere la configurazione di camere, suite, junior suite, unità bicamera), al netto delle unità abitative ad uso residenziale, all'esito dell'intervento di riqualificazione di cui all'articolo 4, ubicati in una o più unità immobiliari inserite in un contesto*



unitario, collocate nel medesimo comune, e aventi una distanza non superiore a 200 metri lineari dall'edificio alberghiero sede del ricevimento;

b) rispetto della percentuale massima della superficie utile delle unità abitative ad uso residenziale non superiore al 40 per cento del totale della superficie utile destinata agli alloggi, come meglio precisato al comma 3;

c) presenza di portineria unica per tutti coloro che usu fruiscono del condhotel, sia in qualità di ospiti dell'esercizio alberghiero che di proprietari delle unità abitative a uso residenziale, con la possibilità di prevedere un ingresso specifico e separato ad uso esclusivo di dipendenti e fornitori;

d) gestione unitaria ed integrata dei servizi del condhotel, degli alloggi a destinazione ricettiva e delle unità abitative ad uso residenziale, regolata mediante apposito disciplinare conforme ad apposito schema-tipo approvato dalla Giunta regionale;

e) esecuzione di un intervento di riqualificazione, all'esito del quale venga riconosciuta all'esercizio alberghiero una classificazione minima di tre stelle;

f) rispetto della normativa vigente in materia di agibilità per le unità abitative ad uso residenziale, ai sensi dell'articolo 23 della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia);

g) apertura annuale della struttura, come definita all'articolo 4, comma 2, della Legge regionale n. 16 del 2004."

La consistenza complessiva del compendio immobiliare in oggetto è pari a circa 4.900 mq. di superficie utile (SU), che insiste su di un'area di circa 8.000 mq, di cui circa 6.000 mq. area permeabile; ne consegue che circa 2.940 mq. (60%) potranno essere destinati a struttura alberghiera (in tutte le sue casistiche, compresa la residenza turistica alberghiera), mentre i restanti circa 1.960 mq. (40%) potranno essere destinati ad unità abitative a destinazione residenziale nel rispetto delle condizioni stabilite dalla Legge Regionale n. 3/2019.

Le norme contenute nella LR n.3/2019 relativamente alle colonie "... prevalgono sulle previsioni circa le destinazioni d'uso ammissibili dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, fermo restando, per ogni altro profilo, il rispetto della pianificazione paesaggistica territoriale ed ambientale, nonché dei vincoli in materia paesaggistica, di tutela del patrimonio storicoculturale, architettonico e testimoniale ...".

La normativa di zona inoltre esclude la possibilità di realizzare superfici impermeabili, il che preclude la possibilità di realizzare superfici interrato al di fuori della sagoma dell'edificio.

L'intervento potrà prevedere (con la normativa sui Condhotel potrebbe non essere necessario) la realizzazione di parcheggi pubblici P1 e di parcheggi privati P3.

5. PARERE DELLA COMPETENTE SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO.



Il progetto dell'intervento dovrà acquisire il parere dal punto di vista dell'inserimento paesaggistico da parte della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

In riferimento al parere su bene di carattere monumentale, a seguito della costruzione del compendio immobiliare da oltre 70 anni, si segnala che la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ravenna Forlì-Cesena e Rimini con nota prot. 1663 del 30.01.2025 ha confermato che non è necessario avviare un nuovo procedimento di verifica dell'interesse culturale restando infatti valido il provvedimento finale del 2011 che ha escluso l'interesse culturale (con nota del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell' Emilia-Romagna del 30 agosto 2011 prot. 10973, viene espressamente dichiarato *"...ritiene che l'immobile non presenti requisiti di interesse culturale di cui agli artt. 10 e 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., in quanto l'edificio e i fabbricati pertinenziali, realizzati dal 1951 al 1954risultano caratterizzati da un impaginato architettonico e morfologico estremamente seriale, che denota intenzioni progettuali alquanto modeste"*).

6. CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA, CATASTALE ED IMPIANTISTICA

Si rimanda alla relazione Tecnica del Geom. Rodolfo Scarponi del 02.12.2021 avente quale finalità la "Verifica della conformità catastale ed edilizio-urbanistica" e alle Valutazione tecnico estimativa dell'Ing. Roberto Maria Brioli del 2021 e successivo aggiornamento del 2025.

Per la conformità urbanistico-edilizia, come evidenziato nella perizia del Geom. Rodolfo Scarponi, di seguito riassunta e/o riportata per stralci, *"esaminando gli elaborati grafici, allegati ai titoli edilizi e lo stato di fatto del compendio immobiliare, si evidenzia quanto segue"*:

- *"Sulla corte pertinenziale sono stati realizzati dei manufatti (strutture in legno) e dei fabbricati (FABBRICATO B e FABBRICATO D) dei quali non risultano precedenti edilizi"*;
- Nel fabbricato A (ex-isolamento) si sono riscontrate *"piccole difformità nelle dimensioni esterne e interne del fabbricato, diversa distribuzione interna, diversa conformazione delle scale (sia interna che esterna), diverse altezze interne (sia al piano rialzato che al piano primo), diverso dimensionamento e posizionamento delle aperture esterne e cambio di destinazione"*, tamponamento di alcune aperture esterne al piano primo;
- Nel fabbricato C (servizi igienici e docce) si sono riscontrate *"piccole difformità nelle dimensioni esterne e interne del fabbricato, diversa distribuzione interna, diverso dimensionamento e posizionamento delle aperture esterne e chiusura/apertura di alcune aperture esterne"*;
- Nel fabbricato E (fabbricato principale ex-colonia) si sono riscontrate *"difformità nelle dimensioni esterne e interne del fabbricato, diversa distribuzione interna, diversa conformazione delle scale (sia interne che esterna), diverso dimensionamento e posizionamento delle aperture esterne, chiusura/apertura di aperture esterne, costruzione di*



ascensore e rampe per abbattimento barriere architettoniche, ampliamento del fabbricato al piano terra in corrispondenza del vano ascensore e diversa destinazione dei vani”, inoltre la “.....Licenza di Costruzione prot. n. 164/1950, ultimo precedente edilizio risultante agli atti prevedeva tra gli interventi anche il cambio di destinazione d'uso ad “albergo di masse”.

Sempre in merito al fabbricato principale l'Ing. Brioli evidenzia che “ *Rispetto ai progetti rintracciati, che la difformità più evidente è relativa alla disposizione interna dei cameroni: il progetto originale prevedeva un corridoio centrale e cameroni da ambo i lati, mentre è stato realizzato un corridoio lato mare ed i cameroni sono quindi tutti lato monte, numericamente la metà ma grandi circa il doppio di quelli originariamente previsti. Trattandosi di “opere eseguite in parziale difformità durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi rilasciati prima dell'entrata in vigore della legge 10/1977” a parere dello scrivente la sanatoria potrà essere rilasciata ai sensi dell'articolo 17 bis della L.r. 23 del 2004.*

Per la conformità catastale, come evidenziato nella perizia del Geom. Rodolfo Scarponi, di seguito riassunta e/o riportata per stralci, risulta quanto segue:

Conformità catastale - **CATASTO FABBRICATI:**

“dall'esame della documentazione, richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali sono state riscontrate, tra il reale stato di fatto degli immobili e le planimetrie catastali depositate, le seguenti difformità”.

- per il “**FABBRICATO A**” (ex-isolamento) – “*Subalterni n. 1 e n. 2*”, si sono riscontrate “*difformità nelle dimensioni esterne e interne del fabbricato, diversa distribuzione interna, diversa conformazione della scala interna, diverse altezze interne (sia piano rialzato che piano primo), diverso dimensionamento e posizionamento delle aperture esterne e cambio di destinazione*”.

- per gli altri “**FABBRICATI B, ... C, D E - Subalterno n. 3**”, si sono riscontrate “*difformità nelle dimensioni esterne e interne del fabbricato, diversa distribuzione interna, diverso dimensionamento e posizionamento delle aperture esterne, chiusura/apertura di aperture esterne, costruzione di rampe per abbattimento barriere architettoniche, diversa destinazione dei vani, costruzione di manufatti (strutture in legno) al piano terra e demolizione di fabbricati (ripostiglio e centrale elettrica e cisterna)*”.

Regolarizzazione catastale:

“Le difformità suddette sono regolarizzabili attraverso la predisposizione e presentazione di n. 2 denunce di variazione catastale (DOCFA) complete di n. 2 planimetrie catastali (una su quattro livelli e con plurimi edifici e una su due livelli) e di un elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni.”

Conformità catastale - **CATASTO TERRENI:**



“dall'esame della documentazione, richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali sono state riscontrate, tra il reale stato di fatto del fabbricato e la mappa del Catasto Terreni, le seguenti difformità”:

- *“diversa conformazione dei FABBRICATI B, C, D ed E;*
- *diverso posizionamento dei confini della Particella e quindi della superficie (reale Mq. 4.465 - indicata in visura Mq. 4.663);*
- *la cartografia catastale che rappresenta la Particella 2.338, non corrisponde nella sua geometria, lato Misano Adriatico, a quella definita dalle misure lineari e dalla proposta di aggiornamento riportate nel Tipo di Frazionamento n. 11 del 11.03.1985. La linea di frazionamento, lato Misano Adriatico, deve coincidere con la linea di confine tra le Particelle n. 242 e n. 268. (Figura1) anziché come erroneamente rappresentata nella cartografia catastale agli atti informatizzati dove risulta rappresentata con le linee non coincidenti (Figura 2)”.*

Regolarizzazione catastale

“Le difformità suddette sono regolarizzabili come segue:

- *predisposizione e presentazione di n. 1 Tipo Mappale (PREGEO) per l'aggiornamento della mappa catastale;*
- *differenza di superficie rientra nel 5% e quindi è sufficiente la predisposizione e presentazione di n. 1 Tipo Particellare che può essere eseguito congiuntamente al sopracitato Tipo Mappale;*
- *presentazione di un'istanza in bollo con la richiesta di rettifica della mappa informatizzata, relazionando le fasi che hanno determinato l'errore commesso dall'ufficio.”*

Per la conformità impiantistica, nessuna verifica è stata fatta, in quanto l'impiantistica andrà completamente sostituita.

7. INAGIBILITA'

Il fabbricato principale è dichiarato inagibile con Atto Sindacale n. 3 del 20.01.2021.

Da perizia dell'Ing. Brioli del 2021 risulta che:

“I fabbricati presentano l'esterno molto degradato, anche dal punto di vista strutturale le parti in cemento armato esposte hanno subito e stanno subendo distacchi del copriferro, e anche le intonacature sono in molti punti pericolanti.”

“All'interno la situazione è decisamente migliore, le travi sono con la parte terminale più alta all'incastro con i pilastri, come usava all'epoca per una migliore resistenza sia al taglio che al momento flettente, non si sono rilevate lesioni o cavillature evidenti a vista.”

L'aggiornamento della perizia dell'Ing. Brioli del 2025 rileva che *“La vista dall'esterno della struttura non ha evidenziato ulteriore degrado rispetto alla situazione riscontrata nel 2021 (peraltro già*



piuttosto compromessa), ed anzi l'ingresso al corpo principale e le aree esterne sono ora sgombrare da macerie e masserizia e appaiono relativamente ben tenute..."

8. CONTRATTI IN CORSO

Non vi sono contratti in corso

9. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Possono partecipare alla Procedura Negoziata i soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

per le persone fisiche

- di trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili;
- di non essere interdetto, inabilitato;
- di non trovarsi in ogni altra situazione che possa determinare l'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;

per le ditte individuali

- di essere iscritto nel registro delle imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di al n. o equivalente in paesi UE;
- che la ditta non si trova in stato fallimentare, di liquidazione, cessazione di attività, di concordato preventivo o in ogni altra analoga situazione, e che, a suo carico non sono in corso procedure per nessuna di tali situazioni;
- che il titolare della ditta individuale non ha riportato condanne penali con sentenze passate in giudicato per delitti che incidano sulla sua moralità professionale;
- di non trovarsi in ogni altra situazione che possa determinare l'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;

per le Società o altri Enti

- di essere iscritto nel registro delle imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di al n. o equivalente in paesi UE;
- che la Società non si trova in stato fallimentare, di liquidazione, cessazione di attività, di concordato preventivo o in ogni altra analoga situazione, e che, a suo carico non sono in corso procedure per nessuna di tali situazioni;
- che il Legale Rappresentante o Rappresentante legalmente autorizzato, gli Amministratori e i Soci muniti dei poteri di rappresentanza della Società non abbiano in corso provvedimenti o procedimenti che comportano la sospensione o la cancellazione alla C.C.I.A.A.
- che il Legale Rappresentante o Rappresentante legalmente autorizzato, gli Amministratori e i Soci muniti dei poteri di rappresentanza della Società non si trovino in ogni altra situazione che possa determinare l'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione.



In caso di partecipazione in nome e per conto di altre persone fisiche e giuridiche, dovrà essere prodotta la relativa procura speciale notarile, in originale o in copia autenticata.

In caso di partecipazione congiunta da parte di due o più concorrenti, questi dovranno produrre la documentazione richiesta e conferire procura speciale ad uno di essi se necessario; in tal caso l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari.

Allorché le offerte siano presentate o fatte a nome di più persone queste si intendono solidalmente obbligate.

In caso di offerta per persona da nominare (fisica o giuridica), tale circostanza deve essere espressamente dichiarata nel modulo dell'offerta. Inoltre, i requisiti di carattere generale devono sussistere sia in capo al sottoscrittore della domanda sia al terzo da nominare.

Ai sensi dell'art. 8 del Regolamento l'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare, non più tardi dei 15 giorni successivi al provvedimento dirigenziale di aggiudicazione (in ipotesi di gara ufficiale), la persona per la quale ha presentato l'offerta e questa dovrà contestualmente, mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata, accettare la dichiarazione. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti legali come vero ed unico aggiudicatario.

In ogni caso l'offerente per persona da nominare rimarrà garante solidale della medesima fino alla sottoscrizione del titolo di acquisto.

10. PROCEDURA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Per la vendita si procederà mediante procedura negoziata previo esperimento di gara informale, ai sensi dell'art. 14 e 15 del sopra richiamato Regolamento, col metodo delle offerte segrete in aumento da confrontarsi con il prezzo a base di gara, con ammissione di sole offerte con percentuale di aumento non inferiore a quella minima dell'1% stabilita dal presente Avviso ed ai sensi del Regolamento comunale.

Il compendio immobiliare è posto in vendita in unico lotto.

La gara si intenderà esperita anche in ipotesi di partecipazione di un solo concorrente.

Non saranno prese in considerazione offerte peggiorative o condizionate.

L'aggiudicazione avrà luogo in favore di colui che abbia offerto la miglior percentuale di aumento sul prezzo a base di gara, purché non inferiore a quella minima stabilita dal vigente regolamento per le alienazioni del patrimonio immobiliare del 1% (art. 12, comma 3°).

L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida, ai sensi dell'art. 65, punto 10, del R.D. n° 827/1924 e dell'art. 12 comma 4 del Regolamento comunale.

In caso di

- parità di offerta fra due o più concorrenti, a norma dell'art. 77 del R.D. n° 827/1924, si procederà nella medesima seduta ad ulteriori offerte migliorative in busta chiusa. E' pertanto onere di ciascun



concorrente essere presente all'apertura dei plichi delle offerte segrete. In assenza dell'offerente o di un suo delegato, il concorrente non sarà ammesso alla presentazione dell'ulteriore offerta, ferma restando l'offerta segreta già presentata;

- diserzione della gara per mancata presentazione di offerte o per inammissibilità delle stesse si procederà alla vendita mediante trattativa diretta alle medesime condizioni previste dal presente Avviso di gara, ai sensi dell'art. 17 comma 2 lettera a) del Regolamento comunale;

- rinuncia da parte dell'aggiudicatario si procederà alla vendita interpellando i soggetti offerenti che seguono in graduatoria, fatta salva l'ipotesi dell'aggiudicatario unico partecipante per la quale si procederà ai sensi dell'art. 17 del sopra richiamato Regolamento.

In caso di offerte per procura e per persona da nominare si rinvia a quanto previsto dall'art. 8 del succitato Regolamento.

La gara, mancando del vincolo a contrarre, non determinerà l'automatica aggiudicazione del bene, ma la semplice individuazione della migliore offerta, sulla base della quale l'Amministrazione si riserva di negoziare gli aspetti tecnico/economici della stessa, ai fini della stipulazione del contratto, unico e solo momento in cui si verificherà l'incontro della volontà delle parti.

Il Dirigente competente ha pertanto facoltà di procedere all'aggiudicazione in favore di colui che abbia offerto la miglior percentuale di aumento sul prezzo a base di gara, purché non inferiore a quella minima stabilita dal vigente regolamento per le alienazioni del patrimonio immobiliare del 1% (art. 12, comma 3°), ovvero di aprire, se necessario ed opportuno, una fase negoziale con il primo classificato al fine di conseguire un risultato più conveniente (art.15 comma 3).

Il provvedimento di aggiudicazione da parte dell'Ente sarà emesso previa verifica dei requisiti di partecipazione.

11. CONDIZIONI DI VENDITA

I beni immobili indicati nel presente avviso verranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le servitù attive e passive, note ed ignote, apparenti e non apparenti, continue e discontinue (se ed in quanto esistenti per essere state legalmente costituite ovvero createsi anche a causa dello stato dei luoghi), con tutti i diritti, ragioni, azioni, pertinenze, accessioni, oneri quali dall'ente posseduti in forza dei suoi titoli di proprietà e di suo possesso. Sarà onere, cura e spese dell'acquirente precedere alla regolarizzazione delle difformità urbanistico/edilizie e catastali del complesso immobiliare.

Gli immobili vengono garantiti liberi da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli.

I beni posti in vendita risultano inseriti nell'elenco degli immobili da alienare che, a seguito della sua pubblicazione, produce effetto dichiarativo della proprietà nonché gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile (effetti della trascrizione degli atti relativi ai beni immobili) e dell'iscrizione del bene in catasto.



La proprietà sarà trasferita con atto pubblico da stipularsi entro 90 giorni dall'avvenuta aggiudicazione con determinazione dirigenziale, previo versamento del prezzo residuo, stante l'imputazione alla prestazione dovuta del deposito cauzionale presentato a corredo dell'offerta se effettuato in numerario. Il contratto sarà assoggettato alle imposte di legge, quali imposte di registro, ipotecaria e catastale. Le spese di gara (stampa, pubblicazione, affissione) rimangono a carico dell'aggiudicatario.

Il pagamento dovrà essere estinto solo ed esclusivamente in moneta corrente (è data facoltà al concorrente di optare per il pagamento dilazionato per un massimo di due rate - art. 11 del Regolamento per la vendita del patrimonio immobiliare). In tal caso la scelta di pagamento dilazionato dovrà essere indicata nell'offerta e, come previsto dal succitato articolo, comporterà l'obbligo di consegnare contestualmente alla stipula fideiussione bancaria di primario istituto di credito e l'applicazione di rivalutazione monetaria ed interessi legali sulle rate.

Con l'atto di vendita l'aggiudicatario sarà immesso nel possesso materiale e legale dell'immobile; in tale data avverrà la consegna dell'immobile oggetto del presente avviso.

Tutte le spese inerenti e relative all'atto di compravendita saranno a carico dell'aggiudicatario (spese notarili, imposte di registro, ipotecaria e catastale) e ogni altro onere conseguente ai sensi dell'art. 1475 c.c..

L'Amministrazione si riserva la facoltà di non dar seguito alla vendita o non procedere al perfezionamento del contratto di vendita, con la restituzione delle somme eventualmente versate, senza null'altro dovere per danni, interessi o risarcimenti ai richiedenti.

In caso di mancata stipulazione del contratto per causa imputabile all'aggiudicatario, l'Amministrazione, fermo restando l'incameramento del deposito cauzionale, si riserva ogni possibile richiesta di risarcimento del danno.

12. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

I plichi contenenti la busta dell'offerta e la busta della documentazione richiesta (come qui di seguito specificato) deve essere indirizzato a:

COMUNE DI RICCIONE

Settore Risorse Finanziarie Risorse Umane Società Partecipate Patrimonio Demanio

Servizio Patrimonio

Viale Vittorio Emanuele II n. 2 – 47838 Riccione (RN).

I plichi contenenti le offerte devono pervenire a mezzo raccomandata del servizio postale, ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata, ovvero a mano, ad esclusivo rischio del concorrente, negli orari di apertura al pubblico, previo rilascio di apposita ricevuta, presso il Servizio Protocollo del Comune di Riccione – Via Vittorio Emanuele II, n. 2 – 47838 Riccione (Orari di apertura: dal lunedì al venerdì dalle ore 8,30 alle ore 13,30. ed inoltre il giovedì con orario anche pomeridiano dalle ore 15.00 alle ore 17.00) entro e non oltre, pena l'esclusione dalla gara, le



ore 13,00 del giorno 12 Agosto 2025.

Ai fini della ricezione delle offerte farà fede il timbro, la data e l'ora apposti dall'Ufficio protocollo all'atto del ricevimento.

Per le offerte non pervenute o pervenute in ritardo non sono ammessi reclami.

Oltre detti termini non sarà accettata nessun'altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva ad altra precedente.

Il plico, a pena di esclusione dalla gara, deve contenere la documentazione di seguito elencata, deve essere chiuso e sigillato con ceralacca ovvero controfirmato sui lembi di chiusura e recare, oltre all'indirizzo del mittente e del destinatario, anche la seguente indicazione:

“NON APRIRE – OFFERTA PER PROCEDURA NEGOZIATA ALIENAZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO “EX COLONIA BERTAZZONI” SITO IN RICCIONE, VIALE TORINO”
Nel plico dovranno essere incluse le seguenti buste, a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, riportanti all'esterno rispettivamente la dicitura
“BUSTA A – DOCUMENTAZIONE”
“BUSTA B -OFFERTA ECONOMICA”.

La busta “A – DOCUMENTAZIONE” dovrà contenere i documenti di seguito indicati, datati e sottoscritti con firma leggibile da persona in grado di impegnare se stessa o la persona fisica o giuridica che rappresenta, con firma autografa correlata da copia fotostatica non autenticata del documento di identità del sottoscrittore in corso di validità:

1) Istanza di partecipazione contenente la Dichiarazione sostitutiva di atto notorio resa e sottoscritta ai sensi dell'art. 46 e 47 del DPR 445/2000, come da modello **allegato C)** alla Determinazione Dirigenziale n. 1034 del 17.07.2025, con allegata fotocopia di un documento d'identità o di riconoscimento del sottoscrittore ex art. 35 del DPR 445/2000 e procura notarile in originale o copia autenticata se ne ricorre il caso.

2) Deposito cauzionale pari al 5% del prezzo a base di gara costituito mediante:

- versamento con bonifico bancario sul conto di tesoreria IBAN IT 15 D 02008 24100 000104568185 con indicazione della causale DEPOSITO CAUZIONALE PROCEDURA NEGOZIATA ALIENAZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO “EX COLONIA BERTAZZONI. (inserire la ricevuta del bonifico);
- o assegno circolare non trasferibile intestato a Comune di Riccione, emesso da banca italiana e/o Poste Italiane S.p.a. (inserire assegno circolare);
- o fideiussoria bancaria di primario Istituto di Credito (inserire fideiussione bancaria).

Detto deposito, se costituito in numerario, verrà trattenuto in caso di aggiudicazione e quindi imputato alla prestazione dovuta (spese di gara e pagamento del prezzo); qualora lo stesso venga costituito con fideiussione bancaria verrà restituito o all'avvenuta stipula del contratto di



compravendita con pagamento integrale del prezzo o alla presentazione di eventuale fideiussione bancaria volta a garantire l'opzione esercitata di pagamento dilazionato.

Il deposito cauzionale, indipendentemente dalla modalità di costituzione, verrà incamerato dall'Amministrazione in ipotesi di inadempimento (rinuncia all'aggiudicazione o rifiuto alla stipula del contratto di compravendita entro i termini stabiliti dal presente avviso).

Il deposito cauzionale verrà invece immediatamente restituito ai non aggiudicatari.

La busta "B – OFFERTA ECONOMICA" dovrà contenere:

1) Offerta economica, datata e sottoscritta con firma leggibile da persona in grado di impegnare se stessa o la persona fisica o giuridica che rappresenta, con firma autografa correlata da copia fotostatica non autenticata del documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, contenente tutti gli elementi come da modello **Allegato D)** alla Determinazione Dirigenziale n. 1034 del 17.07.2025.

In ipotesi di istanza ed offerta per procura o per persona da nominare, gli interessati dovranno attenersi alle prescrizioni contenute nell'art. 8 del Regolamento per le alienazioni del patrimonio immobiliare comunale, richiedendone copia all'Ufficio Patrimonio o scaricabile dal sito istituzionale del Comune di Riccione Sezione Trasparenza.

13. SOPRALLUOGO

Con la presentazione dell'offerta ciascun concorrente dichiara di conoscere l'unità immobiliare nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

L'Ufficio Patrimonio è disponibile ad accompagnare gli operatori economici che intendano effettuare il sopralluogo, che potrà avvenire nelle giornate del lunedì, mercoledì e venerdì negli orari d'ufficio, per l'intero periodo di apertura dei termini per la presentazione delle offerte, previo appuntamento da richiedere mezzo mail almeno 5 giorni lavorativi prima, al seguente indirizzo: patrimonio@comune.riccione.rn.it.

La richiesta di sopralluogo deve riportare i seguenti dati: nominativo del concorrente, recapito telefonico, indirizzo e-mail/PEC, nominativo e qualifica della persona incaricata di effettuare il sopralluogo.

Il sopralluogo può essere effettuato dal rappresentante legale o da soggetto diverso che rappresenti l'operatore economico purché in possesso di apposita procura/delega, del proprio documento di identità e di copia di quello del delegante.

Il soggetto delegato ad effettuare il sopralluogo non può ricevere l'incarico da più concorrenti.

14. ALTRE INFORMAZIONI

Ai sensi del D. Lgs n. 196/2003 e del "General Data Protection Regulation", UE Regulation 2016/679, si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella



piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di aggiudicazione di cui trattasi.

Presso il Servizio Patrimonio del Comune di Riccione – Via Vittorio Emanuele II n. 2 (dal lunedì al venerdì dalle 8,30 alle 13,30 ed inoltre il giovedì con orario anche pomeridiano dalle ore 15.00 alle ore 17.00), previo appuntamento Tel. 0541/608346, e-mail patrimonio@comune.riccione.rn.it, è disponibile per la consultazione la seguente documentazione:

- copia del presente Avviso di Procedura Negoziata;
- Determinazione Dirigenziale n. 1034 del 17.07.2025
- Valutazione Tecnico Estimativa del 10.12.2021 redatta dall'Ing. Roberto Maria Brioli ed asseverata presso il Tribunale di Rimini il 11.12.2021;
- Valutazione Tecnico Estimativa- Aggiornamento e Integrazione del 27.11.2024 redatta dall'Ing. Roberto Maria Brioli;
- Relazione circa le Potenzialità edificatorie relative al Fabbricato "Ex Colonia Bertazzoni" in Viale Torino di Ottobre 2021 redatta dall'Ing. Michele Bonito;
- Relazione Tecnica _ Verifica della conformità catastale ed edilizio - urbanistica _ del 02.12.2021 redatta dal Geom. Rodolfo Scarponi e relativi allegati;
- Nota del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell' Emilia-Romagna - del 30 agosto 2011 prot. 10973;
- Nota della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ravenna Forlì-Cesena e Rimini prot. 1663 del 30.01.2025;

La documentazione di gara approvata con Determinazione Dirigenziale n. 1034 del 17.07.2025 è pubblicata all'Albo Pretorio e sul sito istituzionale del Comune di Riccione all'indirizzo:

<http://www.comune.riccione.rn.it> , nella categoria avvisi - bandi e gare.

Responsabile del Procedimento: Dott.ssa Cinzia Farinelli, Dirigente del Settore Risorse Finanziarie Risorse Umane - Società Partecipate – Patrimonio - Demanio.

Eventuali e/o ulteriori informazioni al riguardo potranno essere richieste al Servizio Patrimonio di questo Comune, Dott.ssa Katia Galli, Tel. 0541/608346, e-mail:patrimonio@comune.riccione.rn.it.

Il presente avviso, viene pubblicato:

- per almeno 15 giorni, all'Albo Pretorio del Comune di Riccione, della Provincia di Rimini e dei Comuni della provincia di Rimini;
- affissione di un congruo numero di manifesti nel Comune di Riccione;
- sul sito internet del Comune di Riccione alla pagina www.comune.riccione.rn.it, nella categoria avvisi - bandi e gare;



- inserzione per estratto, almeno 15 giorni prima di quello fissato per l'esperimento della gara, in GUCE, Gazzetta Ufficiale e su un quotidiano nazionale.

Riccione, data firma digitale

Il Dirigente del Settore Risorse Finanziarie Risorse Umane - Società Partecipate – Patrimonio -
Demanio

Dott.ssa Cinzia Farinelli

(documento firmato digitalmente)