



Settore 02 - Risorse Finanziarie - Risorse Umane - Società Partecipate - Patrimonio
Servizio Patrimonio

AVVISO PER L'ALIENAZIONE A TRATTATIVA DIRETTA DI AREE IN FREGIO ALLA SPIAGGIA UBICATE NELLA ZONA SUD DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI RICCIONE (RN), LOCALITÀ FONTANELLE, RICOMPRESSE TRA GLI STABILIMENTI BALNEARI E LA FASCIA URBANIZZATA OCCUPATA DA EDIFICI A DESTINAZIONE RICETTIVA E DI RISTORAZIONE E V.LE TORINO

IL DIRIGENTE

Vista la deliberazione consiliare n. 32 del 28.12.2023, esecutiva ai sensi di legge, ad oggetto "Approvazione del documento unico di programmazione (DUP) 2024-2026 – testo coordinato con nota di aggiornamento" con la quale è stato contestualmente approvato il Piano triennale delle alienazioni e valorizzazioni dei beni patrimoniali 2024/2026;

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 28.12.2023, immediatamente eseguibile, ad oggetto "Approvazione del bilancio di previsione finanziario 2024-2026 (art. 151 del d.lgs. n. 267/2000 e art. 10 del d.lgs. n. 118/2011)";

Visto che il COMUNE DI RICCIONE ha provveduto a trasmettere a mezzo Posta Certificata Prot.n. 31952 del 24.04.2024, ai sensi dell'art.58, comma 2, del Decreto Legge 25 giugno 2008 n. 112, alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni 2024/2026, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32/2023, e che con nota prot. n. 49383 del 25.06.2024 la suddetta Soprintendenza ha preso atto del Piano trasmesso;

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 408 del 04.10.2024 ad oggetto : "VARIAZIONE URGENTE AL BILANCIO DI PREVISIONE 2024/2026 (ART.175 COMMA 2 D.LGS.267/2000-ART. 10 D.P.C.M. 28/12/2011 - ART. 16 COMMA 1 LET.B D.LGS.118 DEL 23/06/2011)";

Considerato che per i beni immobili di seguito descritti sono state indette:

- con determinazione dirigenziale N. 477 del 31.03.2022 asta pubblica, in esito alla quale per i lotti di cui al presente avviso non sono pervenute offerte e pertanto per gli stessi l'Asta è andata deserta;
- con determinazione dirigenziale N.679 del 13.05.2023 gara informale, in esito alla quale non sono pervenute offerte e pertanto la gara è andata deserta, come da determinazione Dirigenziale n. 977 del 05.07.2023;

Ritenuto pertanto che per i beni di seguito descritti ricorrano le condizioni per la vendita a trattativa diretta, ai sensi dell'art. 17, comma 2, del vigente Regolamento Comunale.

In esecuzione della determinazione n. 1372 del 17.10.2024 di approvazione del presente avviso pubblico di vendita a trattativa diretta degli immobili di proprietà comunale di seguito descritti

AVVISA

che il Comune di Riccione intende alienare a trattativa diretta, ai sensi dell'art. 17 e ss del vigente Regolamento per l'alienazione del Patrimonio immobiliare, approvato con atto di C.C. n.



90 del 27.10.2005, con possibilità di vendita in lotti separati, le aree in fregio alla spiaggia ubicate nella zona sud del territorio del Comune di Riccione, località Fontanelle, ricomprese tra gli stabilimenti balneari e la fascia urbanizzata occupata da edifici a destinazione ricettiva e di ristorazione e v.le Torino, al prezzo base di gara per ciascun lotto, come di seguito indicato:

LOTTO 3

Lotto	C.T. Foglio n.	Particella n.	Sup. cat. mq.	Prezzo a base di gara
3	13	2606	20,00	
	13	2608	67,00	
	13	2624	70,00	
		sommano	157,00	€ 26.847,00

Descrizione: Trattasi di area occupata da arenile.
Frustolo ricompreso tra più ampia spiaggia e percorsi pedonali.

LOTTO 4

Lotto	C.T. Foglio n.	Particella n.	Sup. cat. mq.	Prezzo a base di gara
4	13	2629	86,00	€ 14.706,00

Descrizione: Trattasi di area occupata in parte da arenile e in parte da pavimentazione
Frustolo ricompreso tra più ampio stabilimento balneare e passeggiata balneare

LOTTO 5

Lotto	C.T. Foglio n.	Particella n.	Sup. cat. mq.	Prezzo a base di gara
5	13	2630	81,00	€ 13.851,00

Descrizione: Trattasi di area occupata in parte da arenile e in parte da pavimentazione
Frustolo ricompreso tra più ampio stabilimento balneare e percorsi pedonali

LOTTO 15

Lotto	C.T. Foglio n.	Particella n.	Sup. cat. mq.	Prezzo a base di gara
15	13	2607	260,00	€ 48.165,00

Descrizione: Trattasi di area occupata in parte da pavimentazioni, manufatti e prefabbricati funzionali all'attività balneare.
Area ricompresa tra più ampia spiaggia e percorsi pedonali

UTILIZZATORE: **GAMBERINI GIAN CARLO**

USO E GESTIONE AREA COMUNALE IN ADIACENZA ALLA Z.D.M. N. 26

LOTTO 17

Lotto	C.T. Foglio n.	Particella n.	Sup. cat. mq.	Prezzo a base di gara
-------	----------------	---------------	---------------	-----------------------



17	14	1422	297,00	€ 55.019,25
----	----	------	--------	--------------------

Descrizione: Trattasi di area occupata da arenile.
Area ricompresa tra più ampio stabilimento balneare e percorsi pedonali.

UTILIZZATORE: **AGOSTINI NADIA**
USO E GESTIONE AREA COMUNALE IN ADIACENZA ALLA Z.D.M. N. 20

LOTTO 22

Lotto	C.T. Foglio n.	Particella n.	Sup. cat. mq.	Prezzo a base di gara
22	14	1434	107,00	
	14	1185	152,00	
		sommano	259,00	€ 47.979,75

Descrizione: Trattasi di area occupata da arenile.
Frustoli ricompresi tra più ampio stabilimento balneare e spiaggia libera.

LOTTO 24

Lotto	C.T. Foglio n.	Particella n.	Sup. cat. mq.	Prezzo a base di gara
24	14	1441	19,00	
	14	1443	26,00	
	14	1380	104,00	
	14	1385	2513,00	
		sommano	2662,00	€ 493.135,50

Descrizione: Trattasi di area pavimentata, in parte, occupata da manufatti e attrezzature funzionali all'attività balneare (intero stabilimento balneare).
Area ricompresa tra stabilimenti balneari, bar-ristorante e viabilità pubblica primaria (V.le Torino).

UTILIZZATORE: **CIUFFOLI MARIO**
USO E GESTIONE AREA COMUNALE IN ADIACENZA ALLA Z.D.M. N. 5

LOTTO 26

Lotto	C.T. Foglio n.	Particella n.	Sup. cat. mq.	Prezzo a base di gara
26	14	1436	7,00	€ 1.296,75

Descrizione: Trattasi di area occupata da pavimentazione
Frustolo ricompreso tra stabilimenti balneari, bar-ristorante e viabilità pubblica primaria (V.le Torino)

Per informazioni più dettagliate delle aree e del loro valore, facenti parte dei Lotti di cui sopra, si rinvia al "Rapporto di valutazione immobiliare" redatto dal Geom. Rodolfo Scarponi in data 09 marzo 2022 (rev. 29 marzo 2022), depositato agli atti del Servizio Patrimonio.



Si specifica che i valori dei lotti sono stati decurtati del 5% per effetto della diserzione dell'asta pubblica, ai sensi dell'art. 14 del vigente Regolamento per le Alienazioni del Patrimonio Immobiliare Comunale.

DESCRIZIONE DELLE AREE

Immobili classificati come aree in fregio all'arenile, funzionali all'integrazione degli stabilimenti balneari e ai chioschi di spiaggia destinati a bar ristorante.

Aree ubicate nella zona sud del territorio del Comune di Riccione (RN), località Fontanelle, ricomprese tra gli stabilimenti balneari e la fascia urbanizzata occupata da edifici a destinazione ricettiva e di ristorazione e V.le Torino, fascia litorale.

Le aree hanno una utilizzazione diversificata, si passa dall'arenile libero, all'arenile pavimentato con o senza aiuole, all'arenile pavimentato per percorsi pedonali di accesso agli stabilimenti e chioschi destinati a bar-ristorante, all'arenile con sovrastanti manufatti a integrazione degli stabilimenti balneari, all'arenile con sovrastanti manufatti destinati a chioschi per bar-ristoranti.

Le aree vengono poste in vendita quali terreni, con esclusione di eventuali opere e/o manufatti e attrezzature sovrastanti in quanto di proprietà di terzi, rispetto ai quali il Comune di Riccione non assume alcun obbligo di liberazione e/o di garanzia.

Le aree sono sostanzialmente prive di recinzioni salvo opere provvisorie leggere a protezione delle aree di gioco o di delimitazione di aree attrezzate per le varie funzioni e attività di spiaggia.

STRUMENTAZIONE URBANISTICA

La condizione urbanistica delle aree in oggetto è più precisamente indicata nel "Rapporto di valutazione immobiliare" redatto dal Geom. Rodolfo Scarponi in data 09 marzo 2022 (rev. 29 marzo 2022), depositato agli atti del Servizio Patrimonio.

Si riportano sinteticamente stralci della strumentazione urbanistica vigente, rinviando al "Rapporto di valutazione immobiliare" di cui sopra:

"P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Rimini) - VARIANTE 2012, adottato in forza di Consiglio Provinciale n. 35 del 31.07.2012, la destinazione urbanistica dell'area è la seguente:

Art. 1.3 - Sistema costiero

Art. 5.6 - Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile."

"P.S.C. (Piano Strutturale Comunale) adottato in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 08.04.2004 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 23.04.2007 e successive varianti, la destinazione urbanistica dell'area è la seguente:

- Poli funzionali - Art. 4.6 - C. 6. - Arenile."

"R.U.E. (Regolamento Urbanistico Edilizio) adottato in forza di Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 20.02.2008 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 57 dell'11.08.2008 e successive varianti, la destinazione urbanistica dell'area è la seguente:



- AREN - Art. 4.4.8 - Arenile."

"Piano Particolareggiato dell'Arenile IV Variante 2015

Specifica contenuti, finalità e modalità di attuazione per la regolamentazione della spiaggia in funzione delle attività ivi legittimamente insediate in base alle Concessioni Demaniali Marittime per gli stabilimenti balneari, a vocazione nautica e a bar/ristorante."

"Tutte le aree, oggetto del presente rapporto di valutazione immobiliare, risultano tutelate ai sensi dell'Art. 142, Comma 1° - Lett. a) del D. Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) in quanto "territori costieri compresi in una fascia della profondità di ml. 300 dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare."

Le trasformazioni sono assoggettate al rilascio di specifica Autorizzazione Paesaggistica da parte della competente Soprintendenza."

"Le presenti indicazioni non danno atto di vincoli e limitazioni eventualmente derivanti da strumenti o normative sovraordinate o speciali (vincoli monumentali, architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguardano esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche degli strumenti vigenti."

INVITO A PARTECIPARE

I soggetti interessati a instaurare una trattativa diretta con il Comune di Riccione per l'acquisto degli immobili sopra specificati sono invitati a presentare offerta economica in pubblica seduta

IL GIORNO 21 Novembre 2024 ALLE ORE 10.00

presso la sede Comunale al Viale Vittorio Emanuele II, n. 2 – Sala Commissioni Consiliari piano interrato

con le seguenti modalità:

i partecipanti dovranno consegnare al Presidente della Commissione, debitamente ripiegato e inserito in una busta, il modulo predisposto dall'Amministrazione e allegato alla determinazione dirigenziale che approva il presente avviso nel quale sarà stata indicata l'offerta economica in lettere e in cifre; il Presidente darà lettura delle offerte nella pubblica seduta.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, comma 2 del vigente Regolamento per le Alienazioni del Patrimonio Comunale, oggetto della trattativa possono essere solo le condizioni economiche di vendita (prezzo e modalità di pagamento), non le condizioni giuridiche del bene.

REQUISITI DEI PARTECIPANTI

Possono partecipare alla trattativa diretta 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 e 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 o equivalente in paesi UE ovvero in altro registro professionale richiesto dalla normativa vigente per l'esercizio delle rispettiva attività;
- 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.;
- di non trovarsi 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. Allorchè 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 conclusione della procedura, 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.

CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione è disposta a favore del concorrente che presenta l'offerta economica più alta.



Se per ciascun lotto l'offerta economica è inferiore a quella posta a base della trattativa diretta l'esito della trattativa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, comma 3, del vigente Regolamento per le Alienazioni del Patrimonio Immobiliare Comunale, dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale.

In caso di due e/o più offerte aventi ad oggetto il medesimo lotto si procederà nella stessa seduta a gara competitiva con aggiudicazione al miglior offerente con possibilità di rilanci minimi di € 2.000,00 (duemila/00) entro 15 secondi dall'offerta più alta.

Nel caso di un unico soggetto interessato all'acquisto, l'alienazione avverrà a seguito di trattativa diretta con l'interessato medesimo.

Il diritto di prelazione sull'acquisto delle aree in gara a favore degli attuali utilizzatori, come sopra individuati nel presente avviso, verrà riconosciuto se ed in quanto spettante a norma di legge.

Resta ferma la competenza del Consiglio Comunale in caso di offerta complessivamente inferiore a quella posta a base della trattativa diretta.

La trattativa, mancando del vincolo a contrarre, non determinerà l'automatica aggiudicazione del bene, ma la semplice individuazione della migliore offerta.

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

MODALITÀ 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.

Le aree oggetto di vendita e le strutture ivi esistenti sono assoggettate alle prescrizioni del piano particolareggiato di iniziativa pubblica "piano particolareggiato dell'arenile" approvato con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 256 del 27 ottobre 1994 e successive varianti (deliberazioni di Consiglio Comunale n. 2 del 13 gennaio 2005, n. 42 del 15.04.2009, n. 44 del 6 agosto 2012 e successiva deliberazione della Giunta Comunale n. 132 del 13 maggio 2015), che ne stabilisce la destinazione urbanistica e ne limita la suscettibilità edificatoria, secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Riccione.

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

In particolare, per quanto riguarda lo stato di possesso, si precisa che taluni lotti, come dettagliato nella descrizione degli stessi, sono posseduti da soggetti terzi utilizzatori.

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.

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'acquirente. L'aggiudicatario resta obbligato al pagamento (anche a mezzo bonifico bancario su c/c indicato dall'ente) del trenta per cento (30%) del prezzo offerto entro cinque (5) giorni lavorativi dalla data dell'aggiudicazione ed il restante settanta per cento (70%) entro sessanta (60) giorni dalla data stessa con contestuale stipula del rogito notarile, fermo restando la richiesta di rateizzazione del 70% per un massimo di tre annualità previa consegna di garanzia fideiussoria e applicazione di rivalutazione monetaria e interessi legali sulle rate.

Nel caso l'offerta risulti inferiore al prezzo posto a base della trattativa diretta il versamento pari al 30% del prezzo offerto dovrà essere versato entro cinque (5) giorni lavorativi dall'approvazione da parte del Consiglio Comunale delle mutate condizioni di vendita.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di non dar seguito alla vendita a trattativa diretta o non procedere al perfezionamento del contratto di compravendita, 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 si riserva ogni possibile richiesta di risarcimento del danno.

INFORMAZIONI

Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, nonché ai sensi 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), 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 Trattativa Diretta;
- "Rapporto di valutazione immobiliare" redatto dal Geom. Rodolfo Scarponi in data 09 marzo 2022 (rev. 29 marzo 2022);
- Determinazione Dirigenziale n. 1372 del 17.10.2024,

La documentazione di gara approvata con Determinazione Dirigenziale n. del 17.10.2024, è pubblicata sul sito istituzionale del Comune di Riccione all'indirizzo:

<http://www.comune.riccione.rn.it>, Sezione Bandi & Gare e all'Albo Pretorio Istituzionale.

Responsabile del Procedimento: Dott.ssa Cinzia Farinelli, Dirigente del Settore 2 - Risorse Finanziarie-Risorse umane-Società Partecipate-Patrimonio.

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 e relativi allegati, viene pubblicato sul sito Istituzionale dell'Ente e all'Albo Pretorio Istituzionale, oltre che nella Sezione "Amministrazione trasparente", per un periodo di trenta (30) giorni consecutivi.

Riccione, li 18.10.2024

Il Dirigente del Settore
Dott.ssa Cinzia Farinelli