



COMUNE
DI CERVIA

SETTORE PROGRAMMAZIONE E SVILUPPO ECONOMICO DEL TERRITORIO
SERVIZIO PATRIMONIO

Data e Prot. Gen. n. VEDI SEGNAUTURA XML
Fasc. 2019/4.8/62.1

**OGGETTO: ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE A LOTTI DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ
COMUNALE SITO A CERVIA, IN CORSO MAZZINI N. 37**

RISPOSTE A QUESITI

Quesito 1

Vorrei partecipare in forza di un raggruppamento temporaneo di persone fisiche. Per accelerare il tutto mi chiedo se posso presentare domanda da solo come persona Fisica, riservandomi di definire la corretta intestazione al momento della stipula.

Risposta: No, nella documentazione di gara devono essere presenti tutti i soggetti a cui si intende intestare l'immobile in sede di rogito. A tal proposito l'offerta economica dovrà contenere l'informazione relativa alla suddivisione percentuale della proprietà in caso di aggiudicazione tra i singoli concorrenti raggruppati.

Quesito 2

In caso di aggiudicazione ad un raggruppamento di concorrenti, è possibile per uno o più delle persone raggruppate rinunciare all'acquisizione?

Risposta: posto che in sede di offerta è necessario presentare distinta cauzione per ciascun lotto, nel caso prospettato è possibile per alcuni concorrenti raggruppati comunicare formalmente la propria rinuncia purché almeno uno dei soggetti raggruppati garantisca per l'acquisto del lotto. Nel caso in cui nessuno dei soggetti raggruppati garantisca la stipula della compravendita il Comune incamererà la garanzia e scorrerà la graduatoria.

Quesito 3

Ad eccezione delle singole e specifiche difformità indicate dal Comune negli elaborati grafici e nelle singole relazioni allegati all'avviso d'asta, da regolarizzarsi come indicato a cura e spese degli acquirenti, viene invece garantita la conformità edilizia generale degli immobili da parte del Comune? Verrà fornita tutta la relativa documentazione, e ciò anche ai fini della predisposizione e presentazione delle eventuali sanatorie e dei cambi di destinazione verso l'abitativo (Licenze di costruzione, pratiche autorizzative, sanatorie, abitabilità/agibilità, autorizzazioni allo scarico in fognatura, ...)?

Risposta: il Servizio Patrimonio, in qualità di proprietario dell'immobile, fornirà tutta la documentazione necessaria per la stipula del rogito notarile. Per quanto riguarda la documentazione tecnica edilizia da consultare al fine di predisporre pratiche sarà necessario effettuare formale accesso agli atti con le modalità ordinarie.



COMUNE
DI CERVIA

Quesito 4

E' possibile acquistare gli immobili come prima casa?

Risposta: l'applicazione o meno della disciplina per l'acquisto della prima casa non è materia di competenza dell'Amministrazione comunale. Si fa presente che alcuni dei lotti posti a base di gara sono classificati catastalmente come uffici.

Quesito 5

Si chiedono maggiori informazioni riguardanti i contratti di locazione dei Lotti 3 e 4, in particolar modo se i pagamenti sono in regola, chi si occuperà di liberarli e più in generale si chiede di aver copia del contratto.

Risposta: L'Avviso pubblico in oggetto prevede che *“per i Lotti 3 e 4, il rogito notarile avverrà a immobile occupato dagli attuali inquilini, possibilmente entro 90 giorni dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione definitiva”*. Pertanto l'aggiudicatario del Lotto dovrà subentrare nel contratto di locazione e competerà a lui ogni successivo onere riguardante il contratto.

Si specifica che attualmente i pagamenti dei canoni di locazione sono regolari.

Si allega copia dei contratti alla presente.

Quesito 6

Si può ottenere preventivamente l'autorizzazione del comune di Cervia per la realizzazione di scarichi al fine di realizzare bagno nelle cantine sottotetto piano terzo e/o l'installazione di canne fumarie per la realizzazione di impianti di riscaldamento autonomi?

Risposta: Dal punto di vista della fattibilità edilizia, non è possibile ottenere preventivamente un'autorizzazione. Dal punto di vista meramente patrimoniale, in qualità di proprietario dell'immobile, si comunica il proprio benessere all'intervento purché rispetti le normative e i regolamenti in materia edilizio-urbanistico.

Quesito 7

Quali lotti sono tutelati dal D.LGS. 42/2004 come risulta indicato nelle relazioni?

Risposta: I lotti 2, 3 e 4 rientrano nel perimetro dei Centri Storici, ma non sono tutelati dal D.Lgs 42/2004. Resta confermata la tutela dal D.Lgs 42/2004 per il lotto 1.

Quesito 8

Le “parti comuni” indicate per i Lotti 2, 3 e 4 (androne di ingresso, vano scala, cortile, centrale termica ed elettrica) sono da intendersi “condivise” o sono invece trasferite in comproprietà pro quota come parti comuni?

Risposta: Le “parti comuni” sono state inserite nel quadro dimostrativo catastale per cui verranno trasferite in comproprietà pro quota.



COMUNE
DI CERVIA

Si specifica che contrariamente a quanto evidenziato nelle planimetrie dei Lotti 2, 3 e 4, la centrale termica e la cabina elettrica del piano terra non saranno posta in comune con i subalterni interessati dalla gara.

Quesito 9

Sulla cabina elettrica esiste una servitù a favore dell'Enel?

Risposta: Sì, esiste una servitù a favore di Enel, che viene allegato alla presente.

Quesito 10

Qual'è il termine previsto per il distacco del riscaldamento richiesto agli acquirenti?

Risposta: l'Avviso pubblico in oggetto prevede che i lotti 3 e 4 siano venduti dal Comune di Cervia occupati. Il distacco del riscaldamento dovrà avvenire entro un congruo termine dalla data di rilascio degli immobili da parte degli attuali inquilini. Le esatte tempistiche saranno concordate dall'Amministrazione comunale nella fase di esecuzione degli interventi di riqualificazione degli appartamenti.

Quesito 11

Per i cambi di destinazione da uffici ad abitazione, per la fusione e per l'eventuale aumento di superficie utile è prevista la dotazione o monetizzazione di standard?

Risposta: Eventuali dotazioni o monetizzazioni di standard saranno valutati dal competente Servizio Edilizia Privata al momento della presentazione delle necessarie autorizzazioni all'esecuzione dei lavori. Resta inteso che è possibile un confronto preventivo secondo le modalità ordinarie, con il Servizio Suddetto.

Quesito 12

Non essendo stata evidenziata nelle relazioni tecniche la difformità del pozzo luce su cui affacciano due vani del Lotto 2 riscontrata invece durante il sopralluogo, si chiede a chi compete il suo ripristino.

Risposta: Il ripristino del pozzo luce in oggetto è di competenza dell'Aggiudicatario del Lotto 2 in quanto tale attività risulta principalmente funzionale al pieno utilizzo del Lotto stesso.

Resta salvo per l'aggiudicatario, in base ai propri progetti di sfruttamento del Lotto, a possibilità di sanare la situazione attuale.

Quesito 13

Dopo l'aggiudicazione definitiva e prima del rogito, l'aggiudicatario sarà autorizzato a predisporre e presentare pratiche di cambio destinazione d'uso, sanatorie e altre pratiche edilizie?

Risposta: No, qualsiasi tipo di pratica potrà essere avviata esclusivamente dopo il perfezionamento del passaggio di proprietà.



COMUNE
DI CERVIA

Quesito 14

Si chiede la conferma che nel Lotto 3 non sono presenti difformità edilizie, attestando pertanto la conformità ai titoli autorizzativi edilizi e la presenza di abitabilità.

Risposta: Il lotto 3 è conforme al primo accatastamento di primo impianto da considerarsi quale documentazione probante ai fini della regolarità edilizia.

Quesito 15

Per il Lotto 4, è indicata la creazione di n.1 appartamento da n.2 uffici, attraverso costruzione/demolizione di tramezzi e chiusura/apertura di porte interne difformità rispetto alle planimetrie catastali del 26/07/1965; nell'elaborato grafico pare peraltro di rilevare anche la trasformazione di una superficie comune (corridoio condominiale?) in superficie utile abitabile. Tale intervento non è tuttavia richiamato tra le difformità in relazione tecnica. Si chiede dunque conferma del fatto che tale superficie sia già regolare ed in caso contrario si chiede conferma del fatto che sia regolarizzabile.

Risposta: Tale superficie è tutt'ora "corridoio condominiale". Sarà cura dell'aggiudicatario procedere con relativa sanatoria (e/o ripristino) secondo le modalità ordinarie. Il Servizio Patrimonio, in qualità di proprietario dell'immobile, ha incaricato il tecnico atto alla predisposizione del nuovo quadro dimostrativo catastale, di rendere tale superficie B.C.N.C. comune ai soli subalterni interessati per garantirne la sanabilità.

Quesito 16

Per il Lotto 4, si chiede che il Comune confermi la destinazione ad uso abitativo, adeguando l'immobile anche sotto il profilo catastale prima della assegnazione.

Risposta: Come previsto dall'Avviso pubblico, sarà cura dell'aggiudicatario procedere con relativa sanatoria (e/o ripristino) secondo le modalità ordinarie, sia per le pratiche comunali che catastali.

Quesito 17

Si possono conoscere i millesimi condominiali del Lotto 1?

Risposta: il Lotto 1 fa parte del condominio denominato "Ressi 4 Nuovo" di cui detiene i seguenti millesimi:

- Generali: 198,65
- Scale: 247,29

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE PROGRAMMAZIONE
E SVILUPPO ECONOMICO DEL TERRITORIO**
*Ing. Fabrizio Di Blasio**

**Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate*