

QUESITO

Nell'ambito della trattativa diretta per l'alienazione della proprietà del suolo afferente i posti auto di Piazzale Curiel il rilancio può essere fatto dai titolari di diritto di superficie su superfici diverse da quelle di cui si è intestatari o, invece, l'offerta economica fatta da un proprietario superficario sulla propria superficie - se allineata al prezzo terreno a base di gara di cui all'avviso di trattativa pagina 2/8 - comporta automaticamente l'aggiudicazione a quel prezzo al titolare della superficie medesima?

RISPOSTA

Le offerte possono essere presentate solo dai proprietari superficiali e solo per la quota millesimale del suolo su cui è costituito il proprio diritto di superficie, al fine di procedere al consolidamento della piena proprietà in capo ai proprietari superficiali.

Pertanto il rilancio NON può essere fatto dai titolari di diritto di superficie su superfici diverse da quelle di cui si è intestatari.

L'importo offerto uguale o più alto del prezzo a base della Trattativa diretta comporta la conseguente aggiudicazione.

QUESITO

In altre parole, vi è il rischio che una offerta fatta dal titolare superficario di un sub Y a euro X possa essere superata da una offerta diversa e maggiore fatta da soggetti terzi rispetto al proprietario della superficie del sub Y medesimo?

RISPOSTA

No

QUESITO

Con riferimento all'Avviso di trattativa diretta Piazzale Curiel, chiedo che mi rendiate noto se un concessionario può, oltre all'offerta riferita ai propri posti auto, depositare anche un'altra offerta per un posto auto/parcheggio nei confronti del quale non verrà presentata alcuna offerta e di conseguenza non verrà aggiudicato.

RISPOSTA

No per la procedura di trattativa diretta in corso essendo riservata, in questa fase, esclusivamente ai titolari del diritto di superficie.

QUESITO

In caso di rimanenze di proprietà di suolo invendute, dopo il 16 giugno il Comune potrebbe rimettere successivamente in vendita i medesimi posti ai medesimi superficiali ma ad un prezzo inferiore? Oppure li potrebbe mettere in vendita anche a soggetti non titolari di diritto superficario e ad un prezzo inferiore?

RISPOSTA

Essendo la procedura di trattativa diretta in corso non sono al momento delineate le azioni e i procedimenti successivi.

QUESITO

E' possibile avere accesso alla perizia che definisce il valore di vendita di cui all'avviso - in caso affermativo come si fa per accedervi?



RISPOSTA

Presso l'Ufficio Patrimonio è depositata la valutazione di massima del valore di mercato visionabile tramite richiesta di accessi agli atti.

QUESITO

E' gia' stato identificato il notaio per eventuale atto? Onorario del notaio e' gia' definito? Se si, quale e' l'onorario previsto?

RISPOSTA

No. La scelta del notaio di fiducia spetta all'acquirente come l'acquisizione delle informazioni sul relativo onorario.

QUESITO

E' possibile quantificare un massimo non superabile delle spese citate nel punto 5 dell'avviso che recita: "Le spese di gara (stampa, pubblicazione, affissione) rimangono a carico dell'aggiudicatario"

RISPOSTA

La presente procedura di Trattativa Diretta non ha sostenuto spese di gara.

QUESITO

Appreso dalle vostre risposte che non e' previsto un notaio specifico al quale rivolgersi ma che lo stesso e' a scelta dell'acquirente, chiedo inoltre se potete suggerire un notaio al quale rivolgersi e che sia al corrente dei dettagli di questa pratica al fine di eventualmente snellire il piu' possibile l'eventuale iter successivo ad una eventuale aggiudicazione. Sarebbe di molto agevolativo. In caso di buon successo dell'iniziativa, infatti, mi chiedo come potrebbe il Comune presenziare alle date per i rogiti di centinaia di acquirenti con atti da stipularsi in soli due mesi ed in diversi comuni ? Oppure, in alternativa, e' possibile prevedere un allungamento dei tempi a disposizione successivi all'eventuale accordo e aggiudicazione del 16 giugno? Quali sarebbero i nuovi tempi? Potete integrare e modificare l'avviso in tal senso? Sara' possibile stipulare gli atti presso il notaio oppure saranno da stipularsi presso il Comune?

RISPOSTA

Per snellire le stipule si consiglia di coordinarsi con l'Amministratore di condominio al fine di programmare stipule che coinvolgano più acquirenti.

Rimangono ferme le modalità e tempistiche previste nell'Avviso di Trattativa.

Le stipule saranno da effettuarsi nel Comune di Riccione presso la sede comunale.

QUESITO

Gli importi indicati quali "PREZZO TERRENO A BASE GARA", a pag. 2 e 3 del documento denominato "AVVISO DI TRATTATIVA DIRETTA PER L'ALIENAZIONE DELLA PROPRIETÀ DEL SUOLO AFFERENTE AI POSTI AUTO-BOX E RIPOSTIGLI IN PROPRIETÀ SUPERFICIARIA A TERZI AL PIANO PRIMO SECONDO E TERZO SOTTOSTRADA DEL PARCHEGGIO MULTIPIANO "PIAZZALE CURIEL", sono da considerarsi al netto di ogni e qualsivoglia imposta dovuta per legge per la compravendita?

RISPOSTA

Sì

Nel documento denominato: "TRATTATIVA DIRETTA PER L'ALIENAZIONE DELLA PROPRIETÀ DEL SUOLO AFFERENTE AI POSTI AUTO-BOX E RIPOSTIGLI IN PROPRIETÀ SUPERFICIARIA A TERZI AL PIANO PRIMO SECONDO E TERZO SOTTOSTRADA DEL PARCHEGGIO MULTIPIANO "PIAZZALE CURIEL" - OFFERTA ECONOMICA alle colonne denominate "prezzo offerto" si legge "IVA esclusa".

È quindi sufficiente inserire l'importo dell'offerta che si intende presentare al netto di ogni imposta e quindi, solo per mero esempio, il prezzo a base di gara che il Comune indica nell'avviso di trattativa diretta?

RISPOSTA

Il prezzo a base di gara è iva esclusa

Come indicato nell'avviso di trattativa l'offerta deve essere pari o superiore al prezzo a base di gara

QUESITO

Acquisizione mediante procedura esecutiva immobiliare.

Vi chiedo se nell'offerta economica a riprova della proprietà (requisito necessario) e per avere l'indicazione del bene trasferito sia corretto allegare il decreto di trasferimento e la nota di trascrizione immobiliare.

RISPOSTA

Sì, in questo caso allegare il decreto di trasferimento e la nota di trascrizione immobiliare.

QUESITO

Riguardo l'atto a rogito del Notaio per l'acquisto della proprietà, avendo acquistato all'asta ho una copia del Decreto di trasferimento, va bene una copia normale?

Devo allegare nella busta la visura catastale e ipotecaria?

RISPOSTA

Sì, basta una copia semplice.

La visura catastale e ipotecaria non sono documenti richiesti per partecipare alla trattativa. Allegarli solo qualora siano utili ad integrare il Decreto di trasferimento per meglio individuare il bene trasferito.

QUESITO

Riguardo la compilazione del modello predisposto dall'Amministrazione per l'offerta economica come vanno compilate le tabelle? in particolare la prima: dove c'è scritto piano interrato va messo il numero del piano?

RISPOSTA

Sì

QUESITO

Dove c'è scritto posto auto, box, ripostiglio, va indicato qual è di questi?

RISPOSTA

Sì

QUESITO

La seconda tabella chiede poi il prezzo offerto e di indicarlo con IVA esclusa, il prezzo terreno a base di gara indicato nelle istruzioni della trattativa è già escluso IVA?

RISPOSTA

Il prezzo a base di gara è iva esclusa

QUESITO

Puo' un soggetto terzo consegnare a mano la busta al Protocollo del Comune di Riccione? Sulla busta medesima sara' comunque indicato il mittente che coincidera' con il proprietario superficiario che ha redatto l'offerta?

Il Protocollo del Comune rilascerà comunque la ricevuta per la consegna a mano della busta, sia esso il titolare del diritto superficiario oppure un soggetto terzo?

RISPOSTA

Sì

QUESITO

Nella colonna "piano interrato" a p. 2) Chiedo come indicare il numero del piano, il bando non precisa se deve essere indicato con il "meno" (-2) davanti oppure solo il numero del piano interrato (2)

RISPOSTA

Il numero del piano può essere indicato sia con il segno "meno" o solo con il n. del piano in quanto la colonna già specifica che si tratta di "Piano interrato".

QUESITO

Situazione delle infiltrazioni

RISPOSTA

In merito alle infiltrazioni l'Amministrazione comunale ritiene che l'unica soluzione praticabile sia quella di continuare ad eliminare le percolazioni determinate dagli accumuli nelle predalles, convogliandole nella rete di fognatura bianca attraverso canalizzazioni a soffitto al verificarsi delle infiltrazioni stesse fino alla risoluzione delle problematiche.

Si interverrà inoltre anche sulla sistemazione e puntuale manutenzione:

- delle bocche di lupo perimetrali, che hanno evidenziato criticità ogniqualevolta si verifica un temporale;
- dello scivolo di ingresso ed uscita, il quale evidenzia anch'esso dei punti di rottura dove l'acqua trova passaggi;
- ed infine alcuni punti di pavimentazione che risultano danneggiati e l'acqua trova sfogo per accedere al piano interrato -2.

QUESITO

Sono comproprietario superficiario con mia moglie di un posto auto nel Parcheggio Curiel.

Come deve essere compilato il modulo di offerta economica nel ns caso in cui siamo comproprietari? Lo compilo solo a mio nome con relativa firma a pg.4 ? salvo ovviamente allegare Rogito acquisto che attesta la comproprietà e documento identità di mia moglie.

RISPOSTA

Come indicato nell'Avviso di Trattativa Diretta pubblicato sul sito istituzionale, sotto la voce "Requisiti di partecipazione", in caso di partecipazione congiunta da parte di due o più proprietari superficiali, questi dovranno produrre la documentazione richiesta e o firmano tutti o conferiscono 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.

QUESITO

Un soggetto è contitolare al 50% con la moglie del diritto di proprietà superficaria, il modulo comunale dell'offerta prevede gli spazi per l'inserimento di un solo offerente/persona fisica, e non due o più. Chiedo se nel modulo sia possibile compilare sia lo spazio in alto deputato all'offerente in proprio sia lo spazio sotto deputato al rappresentato per procura speciale, spuntando in questo caso anche la seconda casella, ed aggiungendo magari la dicitura dopo "per proprio conto" - "ed anche in qualità di".

RISPOSTA

Si la compilazione è corretta e, in questo caso, occorre allegare la procura. Altrimenti, indicare entrambi i comproprietari superficiali e firmare congiuntamente l'offerta.

QUESITO

Buongiorno, chiedo se alla seduta pubblica del 16 giugno ore 11 può partecipare chiunque, oppure se è riservata agli offerenti superficiali. Se riservata, con quale modalità può essere conferita delega a partecipare ad un terzo?

RISPOSTA

La seduta è pubblica, pertanto, aperta a tutti.

QUESITO

Con riferimento all'offerta in oggetto sono a richiedere i seguenti chiarimenti: il prezzo pagato per il consolidamento dei posti auto/box di cui all'oggetto, sarà **soggetto ad IVA** da parte del Comune, con applicazione delle relative aliquote in relazione alla tipologia (1° casa-pertinenziale- non pertinenziale), o **esclusa dal campo IVA** in quanto soggetta ad **Imposta di Registro proporzionale** da versare al Notaio rogante ?

RISPOSTA

Il prezzo pagato per il consolidamento dei posti auto/box non è soggetto a IVA ma è soggetto ad Imposta di Registro e Ipotecaria.

QUESITO

Il 16 giugno ore 11.00, giorno di apertura delle offerte, è obbligatorio essere presenti?

Nel caso intervenisse un delegato il 16 giugno che forma deve avere la delega?

Nel caso non si fosse presenti, il bene viene aggiudicato lo stesso?

RISPOSTA

Non è obbligatorio presenziare all'apertura delle offerte.

Procura scritta non notarile con allegato copia del documento di entrambi i soggetti (proprietario/i superficiali e procuratore).

In assenza dell'offerente o di un suo delegato, resta valida l'offerta già presentata.



QUESITO

Si chiede quali siano le modalità di redazione e presentazione della busta per consegna offerte entro il 06 agosto 2026 ore 13.00 (seduta del 07 agosto 2026 ore 11.00)

RISPOSTA

Per la riapertura dei termini della trattativa diretta le modalità di redazione e presentazione dell'offerta e relativa busta, sono quelle indicate nell'avviso di trattativa approvato con determinazione dirigenziale n.492/2026 consultabile al seguente link:

<https://www.comune.riccione.rn.it/it/news/avviso-di-trattativa-diretta-per-alienazione-della-proprietà-del-suolo-afferente-ai-posti-auto-box-e-ripostigli-in-proprietà-superficiaria-a-terzi-al-piano-primo-secondo-e-terzo-sottostrada-del-parcheggio-multipiano-piazzale-curiei>