



Comune di Castelnuovo ne' Monti

**Settore Lavori pubblici patrimonio ambiente**  
**Servizio Lavori pubblici e patrimonio**  
**Responsabile Chiara Cantini**  
P.zza Gramsci 1 – Castelnuovo ne' Monti  
Tel 0522 610 255 Fax 0522 810 947  
lavoripubblici@comune.castelnuovo-nemonti.re.it

**DISCIPLINARE PER L'ALIENAZIONE DI IMMOBILI DI PROPRIETA'  
COMUNALE SITI IN PIAZZALE MATTEOTTI DEL CAPOLUOGO**

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 102 del 21.12.2015.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
LAVORI PUBBLICI, PATRIMONIO E AMBIENTE  
*(Chiara Cantini)*  
Atto sottoscritto digitalmente



### ART. 1 – OGGETTO DEL DISCIPLINARE

Il presente disciplinare prescrive le modalità ed i criteri per la vendita degli immobili così identificati:

foglio 39 mappale 432 mq 2660

foglio 39 mappale 434 mq 96

foglio 39 mappale 435 mq 190

foglio 39 mappale 436 mq 600

foglio 39 mappale 856 mq 450

foglio 39 mappale 857 mq 50

foglio 39 mappale 858 mq 1894

per complessivi mq 5.940;



La costruzione dei fabbricati oggetto del presente atto venne iniziata, nella loro consistenza originaria, in data antecedente il 1° settembre 1967 (1935-1938 il fabbricato identificato al foglio 39 mappale 432 e intorno al 1950 il fabbricato identificato al foglio 39 mappali 434 e 435).

il Ministero per i beni e le attività culturali – Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici dell'Emilia Romagna con le note prot.n. 1233 del 27/01/2011 e prot. N. 16085 del 01/10/2010, in seguito alla verifica richiesta da questa amministrazione, ha comunicato che gli immobili identificati rispettivamente al Foglio 39 mappali 434, 435 e Foglio 39 mappale 432 NON presentano i requisiti per l'interesse culturale di cui agli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004;

### ART. 2 – MODALITÀ DI ALIENAZIONE

L'alienazione avverrà mediante asta pubblica. L'asta sarà tenuta col metodo delle offerte segrete da confrontarsi col prezzo base del lotto, ai sensi del Regolamento per l'alienazione del Patrimonio Immobiliare del Comune di Castelnuovo ne' Monti approvato con deliberazione consigliere n. 42/2003. L'aggiudicazione sarà a favore del concorrente offerente il maggior prezzo in aumento rispetto al prezzo a base d'asta fissato in € 950.400,00 (novecentocinquantamilaquattrocento/00).

### ART. 3 – REQUISITI DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

- a) Non versare in stato di incapacità giuridica a contrattare per qualsiasi causa;

- b) Non essere sottoposto a misure di prevenzione e non essere a conoscenza dell'esistenza a suo carico e dei propri conviventi di procedimenti in corso per l'applicazione di misure di prevenzione;

#### **ART.4 - CONDIZIONI DI VENDITA**

- a) Gli immobili di cui il Comune garantisce l'intera piena proprietà, vengono alienati nello stato di fatto in cui attualmente si trovano e con le potenzialità urbanistico-edilizie riconosciute dagli elaborati di PUA a firma dell'arch. Vitillo Piergiorgio dello studio FOA, allegate alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 102 del 21.12.2015, con ogni accessorio, accessione e pertinenza, con gli usi e le servitù legalmente esistenti e competenti, così come fino ad oggi goduti e posseduti dal Comune di Castelnuovo ne' Monti.
- b) La vendita è fatta a corpo e non a misura.
- c) I cespiti immobiliari sono nella libera disponibilità dell'Ente, sono liberi da persone, cose, contratti di locazione ed occupanti a qualsiasi titolo, da contratti di affitto, censi, livelli ed oneri reali in genere, da vincoli, gravami e diritti di prelazione di qualsiasi natura, da privilegi ed ipoteche e, più in generale, da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.
- d) Agli immobili compravenduti viene attribuita convenzionalmente una superficie utile massima non superabile pari a mq 2.500, con rinuncia da parte dell'acquirente ad ogni pretesa sulla residua capacità edificatoria riconosciuta dagli strumenti urbanistici vigenti. Tale residua capacità attualmente pari a mq 480 resterà nella proprietà e nella disponibilità del Comune, con impegno da parte di questi a non utilizzarla all'interno del comparto edificatorio denominato "APTc".
- e) L'acquirente si obbliga a richiedere il titolo abilitativo per l'intervento di Riqualficazione tramite Ristrutturazione urbanistica dell'immobile in conformità agli elaborati progettuali del progetto di PUA a firma dell'arch. Vitillo Piergiorgio dello studio FOA, allegate alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 102 del 21.12.2015, entro il termine di un anno decorrente dalla data di acquisto dell'immobile, nonché ad ultimare i lavori predetti entro il termine di validità del titolo come disciplinato dalla L.R. 15/2013.
- f) L'acquirente si obbliga altresì entro 60 giorni dal termine di cui alla precedente lett. e) a sottoscrivere la convenzione urbanistico/edilizia, approvata i schema con deliberazione del Consiglio Comunale n. 102 del 21.12.2015, assumendone i relativi oneri e obblighi.
- g) L'inadempimento da parte dell'acquirente anche di una sola tra le obbligazioni di cui alle lettere d), e) ed f), tutte a carattere essenziale, darà diritto all'Amministrazione di richiedere la risoluzione ai sensi dell'art. 1456 del codice civile del contratto di compravendita dell'immobile, senza pregiudizio di ogni ragione o azione per danni contro l'acquirente. In caso di risoluzione del contratto per inadempimento da parte dell'acquirente anche di una sola delle obbligazioni di cui alle precedenti lettere d), e) ed f) l'acquirente sarà tenuto al pagamento di una somma pari al 20% del prezzo di acquisto dell'immobile, a titolo di penale, ai sensi dell'art. 1382 del codice civile, in favore dell'Amministrazione comunale. Detta somma potrà essere compensata in tutto o in parte con le somme che il Comune dovesse eventualmente essere tenuto a restituire all'acquirente in dipendenza della risoluzione del contratto di compravendita dell'immobile. Sarà comunque fatta salva la possibilità per l'Amministrazione di richiedere il risarcimento del danno ulteriore.

#### **ART. 5 – MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA**

- c) Chiunque abbia interesse a partecipare alla gara dovrà presentare all'ufficio protocollo del Comune di Castelnuovo ne' Monti – piazza Gramsci, 1 nell'orario di apertura oppure far pervenire per posta raccomandata allo stesso indirizzo entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 07/03/2016, un plico chiuso e sigillato sul quale esternamente dovrà riportarsi la denominazione del mittente e l'indirizzo, nonché la seguente dicitura: "OFFERTA PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE SITI IN PIAZZALE MATTEOTTI A CASTELNOVO NE' MONTI".

- d) La presentazione del plico entro il termine utile sopra specificato rimane ad esclusivo rischio dell'offerente, con esonero dell'Amministrazione Comunale da ogni e qualsiasi responsabilità per i casi dell'eventuale tardivo mancato recapito.
- e) All'interno del plico dovranno essere inserite due distinte buste chiuse sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura sulle quali dovranno essere apposte, oltre al nome dell'offerente, le seguenti diciture:
  - Busta n. 1 – Documentazione amministrativa.
  - Busta n. 2 – Offerta economica.

In ciascuna busta, pena l'esclusione, dovranno essere contenuti i documenti di seguito specificati:

**Busta n. 1 – Documentazione amministrativa:**

- A) Domanda di partecipazione all'asta redatta come da fac-simile **allegato 1**), sottoscritta in forma leggibile e per esteso contenente gli estremi di identificazione dell'offerente, le generalità complete del firmatario dell'offerta (titolare o legale rappresentante in caso di impresa) contenente la dichiarazione nella quale devono essere indicati i dati di nascita, di residenza e codice fiscale di coloro che hanno presentato l'offerta e degli eventuali coniugi, in caso di comunione dei beni con gli stessi. Tale modulo dovrà essere sottoscritto:
  - dal titolare dell'Impresa in caso di ditta individuale; - da tutti i soci, in caso di Società in nome collettivo; - da tutti gli accomandatari in caso di Società in accomandita; - da tutti gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza per ogni altro tipo di società; - da tutti coloro che hanno presentato offerta, qualora non rientrino nei casi sopra indicati.Non è necessario autenticare la/e firma/e dei sottoscrittori ma è indispensabile, a pena di esclusione, allegare copia di un documento di identità degli stessi.  
Nella domanda di partecipazione si dovrà attestare altresì:
  - Di essersi recato sul posto ove è ubicato l'immobile oggetto di vendita e di aver preso conoscenza delle condizioni locali nonché di tutte le circostanze generali e particolari atte ad influire sulla presentazione dell'offerta;
  - Di aver preso conoscenza delle norme urbanistiche inerenti l'area;
  - Di non versare in stato di incapacità giuridica a contrattare per qualsiasi causa;
  - Di non essere sottoposto a misure di prevenzione e di non essere a conoscenza dell'esistenza a suo carico e dei propri conviventi di procedimenti in corso per l'applicazione di misure di prevenzione.
- B) Copia fotostatica di un valido documento d'identità del firmatario dell'offerta e della dichiarazione;
- C) Documento comprovante la costituzione della **cauzione provvisoria pari ad € 47.520,00 equivalenti al 5% del valore posto a base d'asta**.  
La cauzione dovrà essere prestata mediante fidejussione bancaria o assicurativa di primario istituto o mediante assegno circolare intestato al Comune di Castelnuovo ne' Monti. La cauzione provvisoria non potrà essere costituita, a pena di esclusione dalla gara, allegando all'offerta denaro contante o assegni bancari.  
La fidejussione, a pena di esclusione, dovrà prevedere espressamente quanto segue:
  - la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune;
  - validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta;

**Busta n. 2 – Offerta economica**

L'offerta economica dovrà essere estesa in carta bollata da €. 16,00 redatta come da fac-simile **allegato 2**) e sottoscritta a pena di esclusione con firma leggibile e per esteso dall'offerente e dovrà contenere l'importo offerto in euro sia in cifre che in lettere, senza abrasioni o correzioni di sorta.

**ART. 6 - AGGIUDICAZIONE E OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO**

- Si procederà all'aggiudicazione anche quando sia pervenuta una sola offerta valida;

- L'aggiudicazione verrà effettuata a favore del concorrente che avrà presentato il maggior prezzo in aumento rispetto al prezzo a base d'asta fissato in € 950.400,00;
- In caso di parità, verrà richiesto, a mezzo lettera Raccomandata A.R., a chi ha formulato offerte uguali, di migliorare la propria offerta entro un termine perentorio di 10 (dieci) giorni. Ove nessuno trasmetta offerta si procederà in seduta pubblica al sorteggio.
- Qualora l'aggiudicatario non si presenti per la firma del contratto nel termine indicato dall'Amministrazione Comunale, sarà incamerata la cauzione versata e verrà revocata l'aggiudicazione, con facoltà per l'Amministrazione Comunale di procedere o meno ad una successiva aggiudicazione sulla base della graduatoria risultante dalla gara, con riserva di rifusione di altri danni causati dall'inadempienza;
- Della gara che sarà svolta in seduta pubblica il giorno 08/03/2016 alle ore 11,00 presso la sala del Consiglio sita in piazza Gramsci, 1 davanti ad apposita commissione composta, ai sensi dell'art. 7 del vigente regolamento per la disciplina dei contratti, verrà redatto il relativo verbale di gara cui farà seguito la determinazione del responsabile del Settore "Lavori Pubblici, patrimonio e Ambiente" di aggiudicazione e la stipula del regolare contratto secondo le modalità e tempi sopra specificati.
- l'aggiudicazione diverrà definitiva a seguito di formale approvazione del verbale di gara, da farsi mediante determinazione dirigenziale, previa verifica dei requisiti richiesti dal presente avviso;

#### **ART. 7 – CONDIZIONI GENERALI E PARTICOLARI NORME DI RINVIO**

Trascorso il termine fissato nell'avviso di gara, non viene riconosciuta valida alcuna offerta, anche sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente. Non sono ammesse offerte condizionate od espresse in modo indeterminato. Non si darà corso all'apertura del plico che non risulti pervenuto entro le ore 12,00 del giorno fissato per la consegna o sul quale non sia apposto il mittente e l'indirizzo o la dicitura relativa all'oggetto della gara o che non risulti chiuso e sigillato.

Non sarà ammessa alla gara l'offerta, nel caso manchino o risultino incompleti o irregolari i documenti richiesti (busta n. 1).

Parimenti determina l'esclusione dalla gara il fatto che l'offerta non sia contenuta nell'apposita busta interna al plico (busta n. 2), debitamente sigillata, controfirmata sui lembi di chiusura e recante la dicitura "offerta economica" e comunque nel caso in cui la busta n. 2 contenente l'offerta non sia debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura.

L'Amministrazione Comunale si riserva comunque la facoltà di modificare, sospendere e/o revocare il presente avviso, di non dar luogo alla gara o di prorogare la data, senza che nessuno possa vantare alcun diritto.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile, sono pertanto immediatamente vincolanti per l'offerente mentre l'accettazione del Comune consegue solo all'aggiudicazione definitiva, disposta con determinazione dirigenziale.

Per tutto quanto non espressamente previsto si richiamano le norme contenute nel Regolamento per l'alienazione dei beni immobili comunali.

#### **ART. 8 – STIPULA DEL CONTRATTO**

Nei 60 giorni successivi all'avvenuta formale aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del 50% del prezzo stabilito. Alla stipulazione del rogito notarile di compravendita si provvederà entro 90 giorni successivi all'avvenuta formale aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà provvedere al saldo della restante somma, dedotta dell'importo già versato a titolo di cauzione e trattenuta all'atto dell'aggiudicazione, prima del rogito.

**Si precisa che il prezzo finale di vendita determinato in seguito all'aggiudicazione al miglior offerente è da considerarsi FUORI CAMPO IVA, in quanto relativo ad immobili utilizzati per i fini istituzionali dell'Amministrazione.**

In caso di rinuncia all'acquisto o qualora l'aggiudicatario si renda inadempiente nei termini stabiliti e comunque all'obbligo di stipulare il contratto, l'Amministrazione procederà ad incamerare la

cauzione provvisoria versata a garanzia dell'offerta e a chiedere il rimborso delle spese sostenute per la procedura di gara, fatta salva ogni altra azione a tutela degli interessi dell'Ente.

Qualora non si addivenisse alla stipula del contratto per cause non imputabili all'aggiudicatario, l'Amministrazione dovrà solo provvedere alla restituzione di quanto versato e l'aggiudicatario non potrà rivendicare diritti, interessi o indennizzi di sorta.

Ai concorrenti non aggiudicatari, la cauzione sarà restituita nel termine di 20 giorni dall'aggiudicazione formale.

#### **ART. 9 – TUTELA DELLA PRIVACY**

Ai sensi del D. lgs. n. 196/2003 e s.m.i., i dati forniti dai partecipanti alla gara saranno raccolti e pubblicati come previsto dalle norme vigenti; i diritti di cui all'art. 7 del decreto legislativo citato sono esercitabili con le modalità della legge n. 241/90 e s.m.i. e del regolamento comunale per l'accesso agli atti.

#### **ART. 10 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Ai sensi della legge 241/90 quale responsabile, ai fini della procedura di gara, viene individuato: Ing. Chiara Cantini – Tel. 0522/610224 – fax 0522/810947 , e-mail: [lavoripubblici@comune.castelnovo-nemonti.re.it](mailto:lavoripubblici@comune.castelnovo-nemonti.re.it), PEC: [castelnovonemonti@cert.provincia.re.it](mailto:castelnovonemonti@cert.provincia.re.it)

Gli interessati possono consultare e ritirare, presso il settore "Lavori pubblici patrimonio ambiente" la seguente documentazione, che potrà essere ottenuta in copia digitale:

1. Deliberazione Consiliare N. n. 102 del 21.12.2015, ad oggetto "ALIENAZIONE DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN PIAZZALE MATTEOTTI DEL CAPOLUOGO - AUTORIZZAZIONE ALL'ESECUZIONE DI INTERVENTO EDILIZIO IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. N. 15/2013 – AUTORIZZAZIONE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO CON PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO AI SENSI DELL'ART. 28bis DEL D.P.R. 380/2001" e relativi allegati;
2. Perizia di stima redatta dall'ing. Giuliano DEL RIO;
3. Testo avviso d'asta con relativi allegati e determinazione del Responsabile del Settore "Lavori Pubblici Patrimonio e Ambiente";

Sopralluogo : Chiunque fosse interessato alla visione dei luoghi dovrà richiedere appuntamento all'ufficio tecnico settore Lavori Pubblici tramite fax o e-mail (fax 0522/810947 , e-mail: [lavoripubblici@comune.castelnovo-nemonti.re.it](mailto:lavoripubblici@comune.castelnovo-nemonti.re.it), PEC: [castelnovonemonti@cert.provincia.re.it](mailto:castelnovonemonti@cert.provincia.re.it)), un tecnico accompagnerà gli interessati ad effettuare il sopralluogo nel giorno concordato.

#### **ALLEGATI:**

- Allegato 1) Domanda di partecipazione e dichiarazione;
- Allegato 2) Modulo Offerta
- Allegato 3) "Protocollo di intesa per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore degli appalti e concessioni di lavori pubblici", sottoscritto con il Prefetto in data 13/10/2014.