



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 IMMOBILE DI PROPRIETA'
COMUNALE SITO IN VIA ROMA, 7 DEL CAPOLUOGO**

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 dell'immobile così identificato:
Foglio 39 – Particella 245 – Subalterno 3 per complessivi mq 705;



Le caratteristiche costruttive sono quelle comuni nell'epoca di edificazione per queste tipologie di fabbricati, (che presumibilmente si può ipotizzare agli inizi degli anni 60) con strutture portanti in c.a. e in muratura di blocchi lapidei, finiture delle murature e pareti interne con intonaco e tinteggiatura. L'immobile é costituito da un corpo di fabbrica di forma parallelepipedica su 3 piani con scala di collegamento ai vari piani localizzata all'estremità ovest dell'immobile, ed è costruito in aderenza ad altri due fabbricati.

Il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, con la nota Prot. n. 11088 del 25/11/2016, in seguito alla verifica richiesta da questa amministrazione, ha comunicato che l'immobile identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 39 – Particella 245 – Subalterno 3 NON presenta i requisiti per l'interesse culturale di cui agli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Destinazione Urbanistica: Centro Storico CS art. 103 e seguenti Norme Edilizie ed Urbanistiche del RUE

Categoria di intervento: Ristrutturazione edilizia

Destinazioni d'uso prevalenti nello stato di fatto: RC (residenziale con attività commerciale-direzionale)

Destinazioni d'uso ammesse: art. 103.12 delle Norme Edilizie ed Urbanistiche del RUE

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 consiliare 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 € 600.000,00 (seicentomila/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, verranno alienati nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, 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) Tutti gli oneri per l'acquisto, di pubblicità del bando nonché le spese notarili saranno a carico dell'aggiudicatario e degli aggiudicatari in misura direttamente proporzionale agli importi a base d'asta. **L'importo a base d'asta non comprende tali spese.**

ART. 5 – MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

- a) 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 13:00 del giorno 12/05/2021, 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 IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN VIA ROMA, 7 A CASTELNUOVO NE' MONTI".
- b) 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.
- c) 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 **allegato1**), disponibile sul sito Internet <http://www.comune.castelnuovo-nemonti.re.it/comune/bandi-di-gara/> sezione "ALIENAZIONI IMMOBILIARI", 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 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 € 30.000,00 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

1) L'offerta economica dovrà essere estesa in carta bollata da €. 16,00 redatta come da fac-simile **allegato 2)** disponibile sul sito Internet <http://www.comune.castelnuovo-nemonti.re.it/comune/bandi-di-gara/> sezione "ALIENAZIONI IMMOBILIARI" indicando la percentuale di rialzo sull'importo a base d'asta, da presentarsi a pena di esclusione in cifre e in lettere. L'offerta dovrà essere firmata dal rappresentante legale dell'Impresa o Ente o da chi presenta l'offerta (se persona fisica). Non saranno ammesse offerte redatte su moduli con indicazioni difformi o aggiuntive rispetto a quelle riportate nel modulo di cui sopra. Nel caso in cui la percentuale fosse espressa da parte intera e parte decimale, dovrà considerarsi solo la parte intera. Nel caso di differenze tra percentuale di rialzo espressa in cifre e quella espressa in lettere, varrà l'importo più vantaggioso per l'Amministrazione, ai sensi dell'art. 72, comma 2, R.D. n. 827/24.

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 € 600.000,00;
- 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 14/05/2021 alle ore 10:00 presso il Settore Lavori Pubblici Patrimonio Ambiente, 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 13,00 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 5% del prezzo stabilito. Alla stipulazione del rogito notarile di compravendita si provvederà entro un anno dall'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 in 4 rate di pari importo.

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

I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del Regolamento UE 2016/679 esclusivamente nell'ambito della gara regolata dal presente disciplinare.

ART. 10 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Comune di Castelnuovo ne' Monti

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.castelnuovo-nemonti.re.it, PEC: castelnuovonemonti@cert.provincia.re.it

Gli interessati possono consultare e scaricare sul seguente sito Internet:
<http://www.comune.castelnuovo-nemonti.re.it/comune/bandi-di-gara/> sezione “ALIENAZIONI IMMOBILIARI” i seguenti atti:

1. Deliberazione Consiliare n. 19 del 31.03.2017, ad oggetto “Modifiche e integrazioni al Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2017/2019” 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 e-mail: lavoripubblici@comune.castelnuovo-nemonti.re.it, PEC: castelnuovonemonti@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.
- Informativa privacy;