

## COMUNE DI CREMONA

### Appalti e Patrimonio

#### BANDO DI ALIENAZIONE A MEZZO DI ASTA PUBBLICA

Il Comune di Cremona intende alienare, a mezzo di asta pubblica (Comunicazione di Giunta comunale n.0057993 del 06/12/2012), i seguenti immobili di proprietà comunale:

LOTTO	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	DATI CATASTALI	IMPORTO A BASE D'ASTA
1a	Autorimessa del Condominio Box De Stauris	Fg.84 – map. 617 – sub. 117 NCEU	€ 18.900,00
1b	Autorimessa del Condominio Box De Stauris	Fg.84 – map. 617 – sub.118 NCEU	€ 12.600,00
1c	Autorimessa del Condominio Box De Stauris	Fg.84 – map. 617 – sub.119 NCEU	€ 12.600,00
1d	Autorimessa del Condominio Box De Stauris	Fg.84 – map. 617 – sub.120 NCEU	€ 12.600,00
1e	Autorimessa del Condominio Box De Stauris	Fg.84 – map. 617 – sub.122 NCEU	€ 11.700,00
2	Ex Scuola Edile di Via Bergamo n.280	Fg.14 – map.23, 24 NCEU	€ 522.536,00
3	Negoziò di Piazza della Sorgente n.6	Fg.65 – map.327 – sub. 505 NCEU	€ 94.500,00
4	Farmacia di Via Ghinaglia n.97/c	Fg.36 – map.348 – sub.3 NCEU	€ 247.050,00
5	Farmacia di Piazza Cadorna n.7	Fg.102 – map.161 – sub. 501, 502 NCEU	€ 551.142,00
6	Area di Via Rosario	Fg.40 – map.475 NCTR	€ 523.980,00

Gli immobili indicati nella tabella sono stati inseriti nel Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni d'immobili facenti parte del patrimonio

comunale per l'anno 2012 (*Deliberazione del Consiglio Comunale n.18 del 28 giugno 2012*) e sono puntualmente descritti ed individuati catastalmente nelle relative perizie di stima e nella documentazione depositata presso gli uffici comunali e a disposizione degli interessati.

Il valore, **al netto delle imposte**, posto a base di gara è quello indicato nella tabella su riportata (trattasi del valore individuato con le relative perizie di stima ribassato del 10%).

**Procedura e criterio di aggiudicazione:** asta pubblica con ammissione di sole offerte in aumento rispetto al valore posto a base d'asta.

L'aggiudicazione avrà luogo a favore di colui che avrà formulato la migliore offerta valida in un'unica soluzione per ciascun lotto. Non sono previste fasi di rilancio, tranne che nell'ipotesi in cui pervengano due o più offerte equivalenti o parimenti accettabili: in tal caso, si darà la possibilità del rilancio ai soli soggetti che abbiano presentato le offerte equivalenti, se presenti alla seduta, oppure si procederà all'aggiudicazione tramite sorteggio nel caso in cui i soggetti non siano presenti o non intendano rilanciare sull'offerta.

**Si procederà alla vendita alle seguenti condizioni:**

- a) gli immobili saranno ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo, con i relativi pesi ed oneri, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti che non apparenti; lo stato dell'immobile sarà quello risultante dalla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve;
- b) il valore degli immobili è stato determinato al solo scopo della

formazione del prezzo a base d'asta, sollevando l'Amministrazione alienante dal fornire garanzia su ogni possibilità di utilizzo e sul futuro valore dell'immobile ceduto;

- c) all'atto della stipula del contratto di compravendita dovrà essere versata la somma offerta per l'immobile, al netto dell'importo di cui alla caparra confirmatoria;
- d) le spese contrattuali, comprese quelle accessorie per imposte, bolli, etc., saranno interamente poste a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate all'atto della stipula del relativo contratto; l'importo esatto e le modalità di versamento saranno formalizzati all'aggiudicatario in occasione della comunicazione della data fissata per la stipula del contratto;
- e) dalla data del rogito si trasferiranno all'aggiudicatario le imposte, tasse ed oneri di ogni specie relative all'immobile.

**Particolari condizioni di vendita per alcuni lotti:**

- **Relativamente agli immobili di cui ai lotti n.4-5 della tabella** (Farmacie di Via Ghinaglia n.97 e di Piazza Cadorna n.7/c), si informa del fatto che:
  - a) costituendo gli stessi porzioni di immobili di proprietà pubblica costruiti da più di 70 anni, è stato avviato il procedimento per la verifica dell'interesse culturale ex *D.Lgs.42/2004*, per cui, la vendita sarà subordinata alla relativa autorizzazione.
  - b) essendo gli stessi in stato di locazione, la vendita è subordinata all'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'attuale conduttore ai sensi dell'*art.38 Legge 27 luglio 1978 n.392*. In particolare:

1. il contratto di locazione relativo alla Farmacia di Via Ghinaglia n.97/c (lotto n.4), che prevede un canone annuo di € 12.902,40=, scadrà in data 30/09/2016;
  2. il contratto di locazione relativo alla Farmacia di Piazza Cadorna n.7 A (lotto n.5), che prevede un canone annuo di € 29.346,62=, scadrà in data 24/02/2015.
- **L'immobile di cui al lotto n.3** (Negozio di Piazza della Sorgente n.6) è attualmente in concessione amministrativa ed utilizzato quale studio medico ed il relativo contratto, che prevede un canone annuo di € 1.748,76=, scadrà in data 30/11/2017.

**Termini e modalità di presentazione dell'offerta.**

Il plico contenente l'offerta dovrà pervenire a mezzo raccomandata del servizio postale, mediante agenzia di recapito autorizzata ovvero a mano, negli orari di apertura al pubblico, previo rilascio di apposita ricevuta, presso **l'Ufficio Protocollo del Comune di Cremona – P.zza del Comune n.8 – 26100 – Cremona.**

L'offerta e tutti i documenti di seguito elencati dovranno pervenire, pena l'esclusione dalla gara, entro e non oltre le **ore 12.00 del giorno 28/2/2013** presso il recapito sopraindicato.

Oltre detto termine non sarà valida nessuna altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva ad altra precedente.

Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo, non dovesse giungere a destinazione in tempo utile.

Il plico, contenente la documentazione di seguito elencata, controfirmato con almeno due firme interessanti i lembi di chiusura, dovrà essere chiuso

e sigillato con ceralacca o con una striscia di carta incollata con impresso il timbro o le iniziali del concorrente e dovrà recare l'indicazione:

**"NON APRIRE - OFFERTA PER ASTA PUBBLICA  
ALIENAZIONI IMMOBILI 2013 LOTTO / I N. ... "**

Nel plico dovranno essere incluse le seguenti buste, a loro volta sigillate e controfirmate, riportanti all'esterno, rispettivamente, la dicitura: **"BUSTA A – DOCUMENTAZIONE"** - **"BUSTA B - OFFERTA ECONOMICA"**.

**La busta "A – DOCUMENTAZIONE" dovrà contenere:**

- 1) **l'Istanza di ammissione alla gara**, redatta secondo il modello di cui all'A.), debitamente sottoscritta dal concorrente, alla quale deve essere allegata, a pena di esclusione, copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, contenente le seguenti dichiarazioni (successivamente verificabili da questo Ente e rese ai sensi degli artt.46 e 47 del D.P.R.445/2000 e nella piena consapevolezza delle sanzioni penali previste dall'art.76 del citato D.P.R., per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci):
  - le generalità dell'offerente (nome, cognome, data e luogo nascita, codice fiscale, se trattasi di persona fisica; denominazione, ragione sociale, sede legale, partita I.V.A. e generalità del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza se trattasi di società commerciale);
  - che a carico dell'offerente (o nel caso di società o altri Enti a carico del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza) non sono state pronunciate condanne con sentenze passate in giudicato per reati per i quali è prevista

l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione e l'inesistenza di cause ostative di cui al Libro I, Titolo I, Capo II del D.Lgs.159/2011 comportante gli effetti di cui all'art.67 dello stesso Decreto;

- l'insussistenza dello stato di interdizione o inabilitazione e che a proprio carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;
- che l'offerente non si trova in stato di liquidazione o di fallimento e che non ha presentato domanda di concordato preventivo e che tali procedure non si sono verificate nel quinquennio antecedente la gara;
- che l'offerente ha preso visione dei luoghi oggetto di alienazione ed ha preso cognizione dello stato di fatto e di diritto dell'immobile;

2) **la dichiarazione di almeno un Istituto di credito attestante la capacità economica e finanziaria del concorrente;**

3) **la Caparra confirmatoria pari al 5% (cinqueper cento) del valore dell'immobile come indicato nella tabella su riportata,** da costituirsi in una delle seguenti modalità:

- in numerario, producendo la ricevuta di versamento sul c/c postale n.11047263 intestato a Comune di Cremona - Servizio di Tesoreria Comunale, indicando la causale di versamento;
- tramite bonifico da effettuarsi alle seguenti coordinate bancarie:  
IBAN: IT 68 Y 05034 11400 000000103327

(ai non aggiudicatari la somma verrà restituita dopo l'aggiudicazione definitiva da parte del Comune);

- 4) **l'informativa ex art. 13 D.Lgs n. 196/2003 in materia di protezione dei dati personali**, debitamente datata e sottoscritta (vedi modulo allegato B);
- 5) **la procura speciale in originale o in copia autenticata** (solo nel caso in cui il concorrente partecipi alla gara a mezzo procuratore).

**La busta "B - OFFERTA ECONOMICA" dovrà contenere l'offerta economica, redatta in carta legale (marca da bollo da euro 14,62) e secondo il modello di cui all.C), riportante:**

- 1) le generalità, il codice fiscale, l'eventuale ragione sociale, il domicilio, il recapito e l'attività dell'offerente;
- 2) la dichiarazione di aver preso cognizione e di accettare tutte le condizioni di vendita riportate nel bando di asta pubblica;
- 3) l'indicazione tanto in cifre che in lettere del prezzo, espresso in euro, in aumento rispetto al prezzo a base d'asta fissato dall'Amministrazione Comunale;
- 4) la data e la firma dell'offerente.

**Nel caso in cui si sia interessati a presentare offerta per più lotti, sarà sufficiente la presentazione di un unico plico riportante all'esterno l'indicazione dei lotti per i quali si desidera concorrere. In questo caso il plico dovrà contenere:**

- la "BUSTA A – DOCUMENTAZIONE", contenente la documentazione sopra descritta, che varrà per la partecipazione a tutte le aste relative ai lotti cui si è interessati, **fatta eccezione per la caparra che dovrà essere presentata per ogni immobile per cui si presenta offerta;**

- una busta “B - OFFERTA ECONOMICA” per ogni immobile per cui si presenta offerta, contenente, appunto, l'offerta economica, redatta in carta legale (marca da bollo da euro 14,62) con le modalità precedentemente indicate.

La procedura di gara sarà esperita ai sensi del vigente Regolamento comunale per la disciplina dell'attività contrattuale; l'apertura delle offerte avverrà in seduta pubblica **il giorno 01/03/1013 a partire dalle ore 9.00** presso la Sede dell'Ufficio Appalti del Comune di Cremona, in Via Aselli n.13; in quella sede si procederà alla formazione della graduatoria delle offerte stesse ed alla proclamazione dell'aggiudicatario provvisorio.

Il verbale di gara ha valore provvisorio, essendo subordinata la stipula dell'atto di alienazione al provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte dell'Ente, previa verifica dei requisiti di partecipazione da comprovare a cura dell'aggiudicatario.

**Stipulazione del contratto:**

La stipulazione del contratto di compravendita avrà luogo mediante atto pubblico, entro il termine massimo di 60 giorni decorrenti dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva; il contratto sarà assoggettato alle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

In caso di mancata stipulazione del contratto per causa imputabile all'aggiudicatario, l'Ente, ferma restando ogni possibile richiesta di risarcimento del danno, tratterà senza alcuna formalità la caparra del primo classificato, che si intenderà decaduto dall'aggiudicazione. In tale caso il Comune di Cremona potrà, a suo insindacabile giudizio, indire una nuova gara alle stesse condizioni della precedente, ovvero aggiudicare

l'immobile al soggetto che abbia presentato la seconda migliore offerta.

Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto non imputabile all'aggiudicatario entro il termine di 60 giorni decorrenti dal termine di cui sopra, l'offerta del medesimo dovrà restare valida per un ulteriore periodo di altri 60 giorni.

Il Comune di Cremona si riserva, comunque, in ogni momento della procedura e fino alla stipula del contratto - per motivate ragioni - la facoltà di sospendere e/o non dare ulteriore corso agli atti della procedura di gara e all'aggiudicazione, senza che gli offerenti o l'aggiudicatario possano avanzare alcuna pretesa, fermo restando l'obbligo alla restituzione delle cauzioni conformemente a quanto disposto nel presente Disciplinare.

Gli offerenti non potranno altresì avanzare alcuna pretesa nei confronti del Comune di Cremona per mancato guadagno e/o per costi sostenuti per la presentazione dell'Offerta.

**Altre informazioni:**

- La mancata osservanza anche di una sola delle condizioni e prescrizioni su riportate o la mancata presentazione anche di uno solo dei documenti richiesti, comporterà l'esclusione del concorrente dalla gara.
- L'Amministrazione si riserva di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.
- I soggetti interessati alla restituzione dei documenti prodotti per la partecipazione alla presente gara sono pregati di allegare una busta affrancata.
- **Non saranno ammesse offerte per persone da nominare, né offerte**

**in diminuzione sui valori a base d'asta.**

Ai sensi del D.Lgs.n.196/2003, 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 affidamento di cui trattasi.

Il presente bando con i suoi allegati può essere consultato ed è disponibile sul sito Internet:

**[www.comune.cremona.it](http://www.comune.cremona.it)**

Responsabile del procedimento: Avv. Lamberto Ghilardi

Per informazioni di carattere tecnico:

Uffici del Servizio Programmazione LL.PP. e Coord. Opere infrastrutturali  
arch. Carla Moreschi: tel. 0372.407539

Per informazioni di carattere amministrativo:

Ufficio Appalti – Alessandra Borrelli 0372.407287

Cremona, 20/12 /2012

IL DIRETTORE DEL SETTORE

avv. Lamberto Ghilardi