

**DISCIPLINARE PER LA VENDITA DELL'AREA EDIFICABILE SITA NEL COMUNE DI
CREMONA IN VIA POSTUMIA – INDIVIDUATA CATASTALMENTE AL FG. 50 –
MAPPALI 551, 553, 554, 581.**

Termine di ricezione delle offerte: ore 12,00 del giorno 20 LUGLIO 2016

- **Modalità di partecipazione e recapito dei plichi:** la documentazione (di seguito meglio specificata) e l'offerta economica richieste per la partecipazione dovranno essere recapitate **in un unico plico sigillato** presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Cremona – P.zza del Comune, 8 – 26100 – Cremona – Italia; il plico dovrà pervenire, **a pena di esclusione**, entro il termine su indicato per la ricezione delle offerte. Il plico potrà pervenire:

- a mezzo raccomandata del servizio postale;
- mediante agenzia di recapito autorizzata;
- con consegna diretta presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Cremona negli orari di apertura al pubblico, che rilascerà apposita ricevuta.

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

La data e l'orario d'arrivo dei plichi, risultanti dal timbro apposto dal Protocollo Generale dell'Ente, fanno fede ai fini dell'osservanza del termine utile per la ricezione dei plichi. La data di scadenza si riferisce inderogabilmente alla consegna e non alla data di spedizione, qualunque sia il mezzo di recapito utilizzato.

L'Ente non accetterà plichi che dovessero pervenire con spese di spedizione a carico del ricevente.

- **Modalità di preparazione e contenuto dei plichi:** il plico, contenente la documentazione di seguito elencata, dovrà:
 - essere controfirmato con almeno due firme interessanti i lembi di chiusura;
 - essere chiuso e sigillato con ceralacca o con una striscia di carta incollata con impresso il timbro o le iniziali del concorrente;
 - recare l'indicazione del mittente/offidente;
 - recare all'esterno la dicitura: **“NON APRIRE – OFFERTA PER L'ACQUISTO DELL'AREA EDIFICABILE SITA IN CREMONA VIA POSTUMIA INDIVIDUATA CATASTALMENTE AL FG.50 – MAPPALI 551,553,554,581.**

Il plico dovrà contenere due buste, a loro volta sigillate e controfirmate, riportanti all'esterno, rispettivamente, la dicitura: “BUSTA A – DOCUMENTAZIONE” - “BUSTA B - OFFERTA ECONOMICA”.

- **Contenuto della Busta A:** la busta “A – DOCUMENTAZIONE” dovrà contenere:
 - 1) **l'Istanza di ammissione alla gara**, redatta secondo il modello di cui all'A) al presente Disciplinare, 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.
 - 2) **la dichiarazione di almeno un Istituto di credito attestante la capacità economica e finanziaria del concorrente;**
 - 3) **la Caparra confirmatoria pari ad € 50.000,00=**, 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).

- **Contenuto della Busta B:** La busta "B - OFFERTA ECONOMICA" dovrà contenere l'offerta economica, redatta in carta legale (marca da bollo da euro 16,00) e secondo il modello di cui all.C)

All'offerta economica dovranno essere allegate:

-) planimetria che evidenzi la porzione di area in cui si svilupperanno gli interventi,
-) copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

Irrevocabilità delle Offerte: l'offerta alla quale avrà fatto seguito l'aggiudicazione si riterrà vincolante ed irrevocabile per l'aggiudicatario per un periodo di tempo non inferiore a 180 giorni successivi alla data di aggiudicazione.

Apertura offerte e soggetti ammessi all'apertura: la seduta pubblica di apertura delle offerte è prevista per il giorno **21 luglio 2016 alle ore 9,00** presso la sede dell'Ufficio Appalti – via Aselli n.13; potranno partecipare alla seduta gli offerenti o i legali rappresentanti degli stessi ovvero soggetti, uno per ogni concorrente, muniti di specifica delega loro conferita dai suddetti legali rappresentanti. **Essendo la presenza all'apertura dei plichi condizione indispensabile per la partecipazione all'eventuale fase di rilancio, si invitano gli offerenti a presenziare alla seduta.**

Procedura, criterio di aggiudicazione e modalità di svolgimento della gara.

Il Presidente di gara, preso atto dei plichi pervenuti e verificate le generalità dei presenti alla seduta, provvederà:

- 1) a dare lettura integrale dell'Avviso e del presente Disciplinare (salvo espressa rinuncia dei presenti) e a fornire eventuali chiarimenti in merito alla procedura da eseguirsi;
- 2) alla verifica della regolarità formale dei plichi ed alla eventuale esclusione di concorrenti i cui plichi non risultino pervenuti in tempo utile o che non siano stati predisposti secondo le modalità indicate;
- 3) all'apertura dei plichi ammessi ed alla verifica della documentazione contenuta rispetto alle prescrizioni del presente Disciplinare;
- 4) alla lettura delle offerte economiche presentate ed alla redazione di una graduatoria provvisoria in base alle stesse.

Come indicato nell'Avviso d'Asta, per l'immobile da alienare è stata già presentata un'offerta vincolante, per cui, qualora non dovessero pervenire offerte ulteriori, l'Amministrazione procederà all'aggiudicazione dello stesso a favore del soggetto che ha presentato l'offerta vincolante agli atti ("offerente originario"). Quindi, nel giorno sopra indicato per la seduta pubblica di apertura delle offerte, il Presidente di gara proclamerà l'aggiudicazione provvisoria dell'immobile a favore dell'offerente originario, disponendo la trasmissione degli atti agli uffici per quanto di competenza.

Qualora, invece, dovessero pervenire ulteriori offerte, ma nessuno degli offerenti dovesse presenziare alla seduta pubblica di apertura delle offerte economiche, il Presidente di gara (preso atto dei plichi pervenuti e verificata la regolarità formale degli stessi e della documentazione in essi contenuti in conformità alle prescrizioni del presente Disciplinare ed effettuate eventuali esclusioni) procederà all'aggiudicazione provvisoria a favore della migliore

offerta in aumento rispetto a quella già presentata, tra quelle ammesse alla gara; nel caso in cui due o più offerte dovessero risultare equivalenti, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

Qualora, invece, dovessero pervenire ulteriori offerte ed uno o più degli offerenti dovesse essere presente alla seduta pubblica, si procederà ad un'ulteriore fase di rilancio rispetto alle offerte presentate, per cui il Presidente di gara, preso atto dei plichi pervenuti e verificate le generalità dei presenti alla seduta, provvederà ad invitare i presenti ad effettuare un rilancio rispetto alla migliore offerta pervenuta: il rilancio verrà effettuato dagli aspiranti acquirenti apponendo il nuovo importo che si intende offrire in calce all'offerta dagli stessi presentata; laddove nessuno dei presenti dovesse effettuare il rilancio, si procederà all'aggiudicazione provvisoria a favore della migliore offerta pervenuta (sempre tra quelle ammesse alla gara previa verifica della regolarità formale delle offerte rispetto alle prescrizioni del presente Disciplinare), altrimenti si aggiudicherà l'immobile, provvisoriamente, alla migliore offerta risultante dai rilanci effettuati.

La graduatoria delle offerte e la proclamazione dell'aggiudicatario provvisorio, saranno formalizzate tramite redazione di apposito verbale di gara.

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.

L'aggiudicazione definitiva al migliore offerente sarà subordinata alla verifica delle seguenti condizioni:

- 1) 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 siano 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 che non esistano cause ostative di cui al Libro I, Titolo I, Capo II del D.Lgs.159/2011 comportanti gli effetti di cui all'art.67 dello stesso Decreto;
- 2) dell'insussistenza dello stato di interdizione o inabilitazione e che a carico dell'offerente non siano in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;
- 3) che l'offerente non si trovi in stato di liquidazione o di fallimento e che non abbia presentato domanda di concordato preventivo e che tali procedure non si siano verificate nel quinquennio antecedente l'asta;

Condizioni di vendita degli immobili:

Si procederà alla vendita alle seguenti condizioni:

- a) l'immobile sarà ceduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come evidenziato nella allegata scheda tecnica, 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) l'Amministrazione alienante non fornisce garanzia su ogni possibilità di utilizzo e sul futuro valore dell'immobile ceduto;
- c) l'atto è soggetto ad IVA
- 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;
- f) l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dell'immobile; la presentazione di un'offerta implica esplicita accettazione della situazione giuridica, edilizia ed urbanistica in essere in relazione all'immobile per cui viene presentata l'offerta, ed esplicita assunzione di tutti gli eventuali oneri e rischi.

▪ **Particolari condizioni di vendita**

Il Comune di Cremona, in virtù della decisione di Giunta Comunale del 3 giugno 2015 e della presa d'atto del diverso sviluppo compositivo del Comparto C2 del PII "Città dello Sport", di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n. 97 del 25 maggio 2016, intende cedere il bene con il vincolo di acquisizione, da parte degli offerenti, anche dei diritti edificatori per una S.L.P. complessiva di mq. 2.065,80= a favore della società LARES S.r.l., generatisi per la cessione gratuita al Comune di Cremona di terreni di proprietà della medesima. Tale vincolo deriva dall'asserzione contenuta nella Relazione urbanistica del vigente PII (variante approvata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 138 del 13 agosto 2014). Di conseguenza, in assenza di palese dichiarazione di acquisire i diritti edificatori sopracitati da inserire nell'offerta, non verrà tenuta in considerazione da codesta Amministrazione qualsiasi offerta economica proposta. Il valore di tali diritti edificatori ammontano ad Euro 261.668,00=, oltre alle imposte di legge, come da dichiarazione di impegno alla vendita rilasciata dalla Ditta LARES con nota in data 03/06/2016, PG n. 35473/2016.

E' altresì riconosciuto alla Ditta LARES S.r.l. il diritto di prelazione, così come sancito dalla Giunta Comunale nella citata seduta del 3 giugno 2015 in virtù dell'impegno assunto nell'atto stipulato in Cremona il 7 maggio 2010 presso il Notaio Saltelli (registrato a Cremona il 10 maggio 2010 al n. 2275 serie 1T).

In sede di offerta, i concorrenti dovranno presentare planimetria che evidenzia la porzione di area in cui si svilupperanno gli interventi al fine di consentire agli Uffici Comunali la verifica che le offerte siano in linea ed in coerenza con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 97 del 25 maggio 2016.

La Commissione preposta alla valutazione delle offerte disporrà l'aggiudicazione provvisoria della vendita dell'immobile di cui si verte; l'aggiudicazione definitiva verrà disposta successivamente alla verifica che l'offerta sia coerente con le prescrizioni di cui alla citata Deliberazione di Giunta Comunale n. 97 del 25 maggio 2016.

Stipulazione del contratto:

La stipulazione del contratto di compravendita avrà luogo mediante atto pubblico entro e non oltre il 30 novembre 2016; all'atto della stipula dovrà essere versata la somma offerta per l'immobile, al netto dell'importo di cui alla caparra confirmatoria; 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.

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.**

▪ **Per ulteriori informazioni rivolgersi a:**

- Per informazioni di carattere tecnico scrivere a: raffaello.mainardi@comune.cremona.it
- Per informazioni di carattere amministrativo: luca.cattaneo@comune.cremona.it

- **Informativa privacy:** ai sensi del *D.Lgs. 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; per il trattamento e l'utilizzo dei dati forniti e raccolti in occasione del presente procedimento (la cui finalità è quella di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di affidamento di cui trattasi) si rinvia a quanto esplicitato nell'Informativa privacy allegata al presente Disciplinare.

Responsabile del Procedimento: avv. Lamberto Ghilardi

Allegati:

- A) Modello di istanza di ammissione alla gara
- B) Modulo informativa privacy
- C) Modello offerta economica
- D) Scheda tecnica

Cremona, lì 16 giugno 2016

**IL DIRETTORE DEL SETTORE CENTRALE UNICA ACQUISTI
AVVOCATURA CONTRATTI PATRIMONIO
(Avv. Lamberto Ghilardi)**