



# Cremona

COMUNE DI CREMONA

Servizio  
Tecnico Patrimonio



**DISCIPLINARE PER LA VENDITA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO “CORTE AGRICOLA” UBICATO NEL COMUNE DI SESTO ED UNITI (CR ) – VIA MAZZINI N. 11, CATASTALMENTE INDIVIDUATO AL FOGLIO 14, PARTICELLA 110/SUB. 7 GRAFFATA A PARTICELLA 568/SUB. 2-PARTE, PARTICELLA 110/SUB. 8 GRAFFATA A PARTICELLA 568/SUB. 3-PARTE, PARTICELLA 110/SUB. 9 GRAFFATA A PARTICELLA 111/SUB. 4, PARTICELLA 111/SUB. 1-3**

**Termine di ricezione delle offerte: ore 12,00 del giorno di lunedì 17 giugno 2024**

- **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 (ingresso P.zza Stradivari n. 7) – 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 dal lunedì al venerdì dalle ore 8.30 alle 13.00.

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/offerente;
- recare all’esterno la dicitura: **“NON APRIRE – OFFERTA PER L’ACQUISTO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO “CORTE AGRICOLA” UBICATO NEL COMUNE DI SESTO ED UNITI (CR) – VIA MAZZINI N. 11**

**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) **il deposito cauzionale a garanzia dell'offerta pari al 5% del valore posto a base di gara = ,** da costituirsi 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);
  - 3) **l'informativa in materia di protezione dei dati personali**, debitamente datata e sottoscritta (vedi modulo allegato B);
  - 4) **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 dovrà essere allegata 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 di **martedì 18 giugno 2024 alle ore 9,00** presso la Sede del Servizio Tecnico Patrimonio – via Dei Colonnetti, n. 2; 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.

**Qualora dovessero pervenire più 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 più 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 unico 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.

La Commissione preposta alla valutazione delle offerte disporrà l'aggiudicazione provvisoria della vendita dell'immobile di cui si verte.

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:**

A) Essendo una porzione del compendio immobiliare sottoposta a vincolo apposto con Decreto del 22 dicembre 2023 a firma del Segretario Regionale Presidente Della Commissione Regionale Per Il Patrimonio Culturale Della Lombardia, la stipulazione del contratto di compravendita è subordinata alla preventiva autorizzazione all'alienazione per quanto previsto dall'art. 55 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42. Detta Autorizzazione è stata richiesta al competente Ministero in data 19 marzo 2024.

B) La stipulazione del contratto di compravendita avrà luogo mediante atto pubblico **entro e non oltre novanta giorni dalla data di rilascio della prescritta autorizzazione** da parte del Ministero Della Cultura Segretariato Regionale Per La Lombardia. In caso di mancato rilascio della citata autorizzazione la presente procedura dovrà intendersi sospesa..

C) Ai fini della stipula dell'atto di compravendita, gli aggiudicatari assumono a proprio carico ed a propria totale cura e spese tutte le eventuali attività di aggiornamento catastale che si rendessero necessarie, le eventuali attività di sanatoria edilizia e la predisposizione della Attestazione di Prestazione Energetica (APE) degli edifici. Si precisa che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto delle eventuali precitate attività poste a carico dell'acquirente nonché delle condizioni manutentive del bene.

D) 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;

E) l'Amministrazione alienante non fornisce garanzia su ogni possibilità di utilizzo e sul futuro valore dell'immobile ceduto;

F) l'atto non è soggetto ad IVA, bensì ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

G) le spese contrattuali, comprese quelle accessorie per imposte, bolli, eventuali modifiche catastali e le relative imposte, 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;

H) dalla data del rogito si trasferiranno all'aggiudicatario le imposte, tasse ed oneri di ogni specie relative all'immobile;

I) 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.

#### **Stipulazione del contratto:**

All'atto della stipula dovrà essere versata la somma offerta per l'immobile, al netto dell'importo di cui al deposito cauzionale; 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 il deposito cauzionale 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 è possibile scrivere alla seguente mail: [patrimonio@comune.cremona.it](mailto:patrimonio@comune.cremona.it)**

- **Informativa privacy:** ai sensi della vigente normativa, 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:** Responsabile del Servizio Tecnico Patrimonio **Gianfranco Baronio**

**Allegati:**

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

**Cremona, 9 maggio 2024**

IL DIRETTORE DEL SETTORE  
URBANISTICA, COMMERCIO ARTIGIANATO,  
SUAP, SUE, AREA VASTA  
ARCH. MARCO MASSERDOTTI

*firmato digitalmente*

*AI SENSI DEL DPR 445/2000 E DEL DLGS. 82/2005*