

**Disciplinare di gara
per l'alienazione di immobile comunale
di Via G. Matteotti 158**

Richiamata la Determinazione n. 58 del 26.01.2012 in attuazione della Deliberazione di Giunta comunale 261 del 28.09.2011 il giorno **14.03.2012** alle ore **10.00** presso la Sala Preconsiglio della sede municipale Via Gramsci 21, avrà luogo l'asta pubblica ad unico e definitivo incanto, con le modalità di cui all'art.73 lett. C del R. D. 23 maggio 1924 n. 827 e cioè mediante offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base d'asta di €. 1.304.000,00 per la vendita dell'unità immobiliare ad uso non abitativo di proprietà comunale in Lissone via Como -Matteotti ed individuata al NCEU al foglio 15, mapp. 23, di mq. 950,00.

Lo strumento urbanistico vigente (P.R.G.) prevede per il sedime ove ricade il complesso immobiliare la destinazione di area a standard residenziale SR b), per servizi d'interesse comune. Il Piano Regolatore individua anche la presenza di un pozzo (n. 7) per emungimento dell'acqua e potabilizzazione all'interno del sedime del complesso.

Sono ammesse solo offerte pari ovvero in aumento rispetto al prezzo indicato a base d'asta .

Il presente immobile risulta concesso in locazione a terzi .

In virtù del medesimo contratto lo stesso deve intendersi risolto di diritto in caso di aggiudicazione dell'asta, fermo restando l'eventuale possibilità per il conduttore di esercitare il diritto di prelazione ai sensi dell'articolo 38 delle legge 392/78.

Per quanto riguarda la valutazione degli immobili descritti si rinvia alla stima e descrizione redatta dal responsabile del Settore Patrimonio Arch. Marco Terenghi che si trova depositata presso l'ufficio Patrimonio del Comune di Lissone.

1. Condizioni d'Asta:

La vendita del bene immobiliare di cui sopra avrà luogo a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le relative servitù attive e passive apparenti e non apparenti, note ed ignote con tutte le relative azioni rapporti diritti.

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo (non si farà luogo ad azione né a diminuzione del prezzo per lesione o per qualsiasi errore nella descrizione del bene posto in vendita, nell'indicazione delle superfici, dei confini, numeri di mappa e coerenza. Qualunque differenza, sebbene eccedente la tolleranza, si deve intendere espressamente accettata nella dichiarazione dell'aggiudicatario che attesta di ben conoscere l'immobile acquistato nel suo complesso e valore e in tutte le sua parti fatta salva comunque l'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 1538 c.c.)

L'immobile viene venduto franco e libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizione di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della parte alienante.

L'individuazione dell'acquirente avverrà mediante gara d'asta con aggiudicazione al miglior offerente secondo le modalità di seguito descritte.

In considerazione della esistenza di un contratto di locazione a terzi si sensi dell'articolo art. 38 Legge n. 392 del 27 luglio 1978 potrà essere esercitato il diritto di prelazione da parte dell'attuale conduttore l'immobile.

Sono a carico dell'aggiudicatario-acquirente tutte le eventuali spese inerenti l'espletamento dell'asta pubblica e la stipulazione dell'atto pubblico di vendita.

2. Modalità di presentazione delle offerte:

L'offerta, a pena esclusione, deve essere redatta su carta legale.

Non è consentita, e sarà motivo di esclusione, la presentazione direttamente e/o indirettamente, di più offerte da parte dello stesso soggetto come non è consentita la presentazione di offerte nel corso della procedura d'asta e dopo la data di scadenza del relativo termine di presentazione.

In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida quella più vantaggiosa per l'Ente.

Non sono ammesse, a pena d'esclusione, offerte condizionate ovvero espresse in modo indeterminato, ovvero con riferimento ad offerte presentate per altri immobili.

Per prendere parte all'asta gli interessati dovranno far pervenire a mani proprie, corriere o mediante raccomandata A.R. all'Ufficio protocollo della sede municipale **entro le ore 11.00 del giorno 10.03.2012** un plico chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, sul quale dovrà apporsi l'esatta denominazione del mittente, nonché la seguente dicitura: *"documenti e offerta per la partecipazione all'asta pubblica del giorno 14.03.2012 per l'alienazione dell'immobile ad uso non abitativo di proprietà comunale in Lissone Via Como-Matteotti"*.

Il recapito del plico è ad esclusivo rischio del mittente e il Comune di Lissone non assume alcuna responsabilità qualora, per qualsiasi motivo, lo stesso non venisse recapitato in tempo utile.

Il plico dovrà contenere:

- a. domanda di partecipazione in carta legale con firma dell'offerente autenticata ai sensi dell'art.38 punto 3 del DPR 28.12.2000 n.445 oppure presentata unitamente a copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore.

La domanda dovrà indicare, a pena d'esclusione, per le persone fisiche, il nome ed il cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio ed il codice fiscale dell'offerente e per le Società ed Enti di qualsiasi tipo, la denominazione o la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, nonché le generalità del legale rappresentante ed allegazione di idonea documentazione atta a fornire la prova della legale rappresentanza e del mandato ricevuto.

La domanda dovrà contenere, a pena d'esclusione, in calce la seguente dichiarazione: *"dichiaro di aver preso conoscenza e di accettare le prescrizioni riportate nel disciplinare di gara e dichiaro essere a conoscenza dell'attuale stato dell'immobile"*

- b. offerta economica in una busta opportunamente sigillata, controfirmata lungo i lembi e contrassegnata nel verso con la scritta: *"contiene offerta economica per l'unità immobiliare ad uso non abitativo di proprietà comunale in Lissone Via Como-Matteotti"*.

L'offerta dovrà essere redatta in lingua italiana su carta legale, datata e sottoscritta con firma autografa leggibile e per esteso dall'offerente o dal legale rappresentante o, se trattasi di società, da altra persona avente i poteri di impegnare l'offerente.

Nell'offerta dovrà essere indicato l'immobile cui l'offerta si riferisce e il prezzo che l'interessato offre (prezzo espresso in euro ed in parentesi in lire, in cifre ed in lettere, comprensivo del prezzo a base d'asta e dell'aumento) e dovrà essere dichiarato che non si sono presentate direttamente o indirettamente altre offerte riferite al medesimo immobile.

- c. prova, a pena d'esclusione, dell'avvenuta costituzione del deposito cauzionale di €. 134.000,00, pari al 10% sul valore base di vendita, da effettuarsi presso la Tesoreria comunale Credito Artigiano Agenzia di Lissone, previa richiesta del corrispondente ordinativo di versamento all'Unità Patrimonio della sede municipale, oppure mediante produzione polizza fideiussoria bancaria o assicurativa di uguale importo.

Il predetto deposito cauzionale, infruttifero, sarà svincolato in favore dei soggetti non aggiudicatari al momento della stipula del contratto di compravendita e comunque non oltre 150 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

3. Documenti da presentare per la partecipazione alla gara

Nel plico contenente la domanda dovranno essere allegati i seguenti documenti:

1. Se l'offerente è persona fisica italiana, ovvero appartenente ad uno Stato membro dell'Unione Europea, ovvero appartenente ad uno Stato extracomunitario, ma residente in Italia e sempre che si tratti di dichiarazioni comprovanti stati, fatti e qualità personali certificabili o attestabili da parte di soggetti pubblici o privati italiani:

- a. dichiarazione resa in regime di autocertificazione debitamente datata, sottoscritta e autenticata da cui risultano i

- dati anagrafici dell'offerente, comprese la residenza, nonché, ove l'offerente sia coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi (separazione o comunione con indicazione, in quest'ultimo caso, dei dati anagrafici del coniuge);
- la piena capacità legale dell'offerente, ovvero di non essere stato interdetto, inabilitato o fallito e che non siano in corso procedure per nessuno di tali stati;
- che l'offerente non abbia riportato condanne penali definitive che gli interdicano al momento della presentazione dell'offerta, la possibilità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

Se l'offerente è persona fisica appartenente ad uno Stato extracomunitario non avente la residenza in Italia e/o che comunque non si trovi nella condizione di poter comprovare stati, fatti e qualità personali con dichiarazione, in quanto non certificabile o attestabili da parte di soggetti pubblici o privati italiani, dovrà presentare la seguente documentazione:

- certificazione equipollente relativamente agli stati, fatti e qualità sopra indicati.

Qualora nel Paese di appartenenza dell'offerente non sia previsto il rilascio di certificati in relazione ai predetti stati, fatti e qualità l'offerente potrà presentare una dichiarazione giurata o, se nel Paese di appartenenza non sia prevista quale possibilità documentativa la dichiarazione giurata, una dichiarazione solenne.

2. Se l'offerente è impresa individuale, società di capitali, cooperative, consorzio o altro ente purché iscritto nel Registro delle Imprese e si tratta di imprese, società, cooperativa, consorzio o altro ente italiano ovvero appartenente ad uno Stato membro dell'Unione europea, ovvero appartenente ad uno Stato extracomunitario, ma con stabile organizzazione in Italia e sempre che si tratti di

dichiarazioni comprovanti stati, fatti e qualità personali certificabili o attestabili da parte di soggetti pubblici o privati italiani:

- a.** dichiarazione, resa in regime di autocertificazione e nel rispetto dell'attuale norma sulla semplificazione amministrativa, del legale rappresentante o di altra persona avente i poteri di impegnare l'offerente, debitamente datata, sottoscritta e autenticata nei termini di legge con

- l'iscrizione nel Registro delle Imprese ovvero ad altro registro assimilabile a questo nello Stato dove ha sede legale;
- i dati anagrafici del titolare per le imprese individuali, i dati anagrafici delle persone delegate a rappresentare ed impegnare legalmente la società stessa o l'ente, oppure i dati anagrafici di tutti i soci, per le società in nome collettivo, e di tutti i soci accomandatari, per le società in accomandita semplice;
- che l'impresa, la società di capitali, la cooperativa o l'ente non si trovi in stato di fallimento, liquidazione o situazioni equivalenti e non abbia presentato domanda di concordato e di amministrazione controllata.

Qualora l'impresa individuale, la società di capitali, la cooperativa, il consorzio o altro ente purché iscritto nel Registro delle imprese di uno Stato extracomunitario non abbia stabile organizzazione in Italia e/o comunque non si trovi nella condizione di poter comprovare stati, fatti e qualità personali con dichiarazione, in quanto non certificabili o attestabili da parte di soggetti pubblici o privati italiani dovrà produrre certificazione equipollente relativamente agli stati, fatti e qualità sopra indicati.

Qualora nel Paese di appartenenza dell'offerente non sia previsto il rilascio di certificati in relazione ai predetti stati, fatti e qualità l'offerente potrà presentare una dichiarazione giurata o, se nel Paese di appartenenza non sia prevista quale possibilità documentativa la dichiarazione giurata, una dichiarazione solenne.

- b.** dichiarazione, ai sensi dell'articolo 1 lettera g) del DPR n. 403/1998 che il legale rappresentante della società e gli eventuali componenti dell'organo amministrativo, i soci della società in nome collettivo, i soci accomandatari della società in accomandita semplice e i consorziati in caso di consorzio o società consortili qualora gli stessi siano italiani, ovvero appartenenti ad uno Stato della Comunità Europea, ovvero appartenenti ad uno Stato extracomunitario ma con residenza italiana e limitatamente a stati, fatti e qualità certificabili e attestabili da parte di soggetti pubblici e privati italiani da cui risulti che non abbiano riportato condanne penali definitive che gli interdicano – al momento della presentazione dell'offerta – la possibilità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

Qualora il Legale Rappresentante della Società e gli eventuali componenti dell'organo amministrativo, i soci della società in nome collettivo, i soci accomandatari della società in accomandita semplice e i consorziati in caso di consorzi o società consortili appartengano ad uno Stato extracomunitario e non abbiano residenza in Italia e/o comunque non si trovino nella condizione di poter comprovare stati, fatti e qualità personali con dichiarazione, in quanto non certificabili o attestabili da parte di soggetti pubblici o privati italiani, dovranno produrre certificazione equipollente relativamente agli stati, fatti e qualità sopra indicati.

Qualora nel Paese di appartenenza dell'offerente non sia previsto il rilascio di certificati in relazione ai predetti stati, fatti e qualità l'offerente potrà presentare una dichiarazione giurata o, se nel Paese di appartenenza non sia prevista quale possibilità documentativa la dichiarazione giurata, una dichiarazione solenne.

- c.** copia autentica dell'atto costitutivo ed eventuali atti successivi che abbiano modificato o integrato l'atto medesimo e lo statuto vigente.

- 3.** Se l'offerente è società semplice, associazione o ente od organizzazione priva di personalità giuridica, non iscritta nel Registro delle Imprese, e si tratta di società, associazione o ente italiano, ovvero appartenente ad uno Stato membro della Unione Europea, ovvero appartenente ad uno Stato extracomunitario, ma con stabile organizzazione in Italia e sempre che si tratti di dichiarazioni comprovanti stati, fatti e qualità personali certificabili o attestabili da parte di soggetti pubblici o privati italiani dovrà produrre:

- a.** dichiarazione del legale rappresentante o di altra persona avente i poteri di impegnare l'offerente debitamente datata, sottoscritta e autenticata ai sensi di legge, da cui risultino i dati identificativi (anche fiscali) dell'Ente e i nominativi, dati anagrafici e poteri dei rappresentanti dello stesso e che i soci della società semplice i componenti dell'associazione o i rappresentati dell'ente non si trovino in stato di fallimento, liquidazione o situazioni equivalenti e non abbiano presentato domanda di concordato.

Qualora la società semplice, l'associazione o l'ente di uno stato extracomunitario non abbia stabile organizzazione in Italia e/o comunque non si trovi nella condizione di poter comprovare stati, fatti e qualità personali con dichiarazione, in quanto non certificabili o attestabili da parte di soggetti pubblici o privati non italiani, dovrà produrre certificazione equipollente relativamente agli stati, fatti e qualità sopra indicati.

Qualora nel Paese di appartenenza dell'offerente non sia previsto il rilascio di certificati in relazione ai predetti stati, fatti e qualità l'offerente potrà presentare una dichiarazione giurata o, se nel Paese di appartenenza non sia prevista quale possibilità documentativa la dichiarazione giurata, una dichiarazione solenne.

- b. dichiarazione ai sensi dell'art. 1 lettera g) del DPR. N. 403 del 1998 da cui risulti che i soci della società semplice, i componenti dell'associazione o i rappresentanti dell'ente non si trovino in condizioni di non poter contrattare con la Pubblica Amministrazione per aver riportato condanne penali definitive.

Qualora i soci della società semplice, i componenti dell'associazione o i rappresentanti dell'ente appartengano ad uno stato extracomunitario e non abbiano residenza in Italia e/o comunque non si trovino nella condizione di poter comprovare stati, fatti e qualità personali con dichiarazione, in quanto non certificabili o attestabili da parte di soggetti pubblici o privati italiani, dovranno produrre certificazione equipollente.

Qualora nel Paese di appartenenza dell'offerente non sia previsto il rilascio di certificati in relazione ai predetti stati, fatti e qualità l'offerente potrà presentare una dichiarazione giurata o, se nel Paese di appartenenza non sia prevista quale possibilità documentativa la dichiarazione giurata, una dichiarazione solenne.

- c. copia autentica dell'atto costitutivo ed eventuali atti successivi che abbiano modificato o integrato l'atto medesimo e lo statuto vigente.

Sono ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare, ai sensi degli articoli 1401 e seguenti del Codice civile. Le procure devono essere speciali, conferite con atto pubblico e scrittura privata con firma autenticata da notaio e trasmesse in originale o copia autentica; allorché le offerte sono presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate. Il soggetto a cui l'offerta per persona da nominare si riferisce dovrà avere i requisiti necessari per essere ammesso alla procedura d'asta e dovranno essere presentati a suo nome tutti i documenti relativi.

Nel caso di offerte per persone da nominare l'offerente deve dichiarare la persona per la quale ha agito ed attestare che è garante e solidale della medesima; tale dichiarazione deve essere fatta mediante atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata da notaio, entro i tre giorni successivi dalla comunicazione del provvedimento di aggiudicazione e fatta pervenire entro gli ulteriori successivi tre giorni.

In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario

Il Comune di Lissone si riserva di effettuare controlli e verifiche sulla veridicità delle autocertificazioni prodotte dall'offerente anche successivamente all'aggiudicazione e alla stipula del contratto di compravendita. Resta inteso che la mancata veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la risoluzione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, salvo comunque le responsabilità penali. Il Comune di Lissone avrà diritto ad incamerare l'intero deposito cauzionale prestato con l'eventuale diritto al maggior danno.

4. Modalità di aggiudicazione

L'aggiudicazione ad unico e definitivo incanto verrà fatta dalla Commissione ex art.12 comma 4 del Regolamento comunale di alienazione a favore del concorrente che avrà presentato la migliore offerta rispetto al **prezzo base di vendita fissato in €. 1.304.000,00, come da stima richiamata in premessa.**

In caso di discordanza tra la cifra indicata in lettere ed in cifre prevarrà quella più vantaggiosa per l'amministrazione.

A parità di offerte si procederà a sorteggio, e quindi all'aggiudicazione nei confronti della persona, impresa o società estratta.

Rimane comunque salvo il diritto di prelazione ex art. 38 Legge 392/78 che l'attuale conduttore potrà esercitare al prezzo più alto emerso nell'asta a patto che comunichi alla Amministrazione la volontà di esercitare tale diritto entro e non oltre 30 giorni dal giorno della gara.

Si procederà all'aggiudicazione anche quando verrà presentata una sola offerta giudicata valida, ai sensi dell'articolo 65 nn.9 e 10 del R. D. 827/1924. l'offerta si considera vincolante per l'offerente ed irrevocabile dalla sua presentazione fino al 120° giorno successivo all'aggiudicazione e comunque entro e non oltre sei mesi dalla presentazione dell'offerta.

Dell'esito della gara sarà redatto regolare processo verbale. Il verbale d'asta non tiene luogo, né ha valore di contratto. Gli effetti traslativi si produrranno al momento della stipula del contratto di compravendita. Il Comune di Lissone, pertanto, non assumerà verso l'aggiudicatario alcun obbligo se non dopo la stipula del contratto.

Ai concorrenti non aggiudicatari o non ammessi alla gara, verrà rilasciata dichiarazione di svincolo del deposito cauzionale eseguito.

Gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti del Comune di Lissone per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

La Commissione di cui al precedente primo comma sarà comunque presieduta dal Dirigente Responsabile del Settore Patrimonio, e nominata dopo la scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte.

5. Modalità di pagamento

Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto secondo le indicazioni fornite dall'Amministrazione comunale.

Il deposito cauzionale versato dall'aggiudicatario in valuta legale verrà introitato a titolo di acconto sul prezzo. Il deposito cauzionale costituito in titoli di Stato, fidejussione bancaria o assicurativa verrà restituito contestualmente alla stipula del contratto.

L'aggiudicatario è, inoltre, tenuto a corrispondere, al momento della stipula dell'atto, tutte le eventuali spese relative alla presente procedura e alla vendita quali, a titolo esemplificativo, bolli, accessori, imposte, tasse, onorari notarili ed oneri di qualsiasi genere senza possibilità di rivalsa nei confronti del Comune di Lissone.

6. Documentazione necessaria per la stipula del contratto di compravendita

Nel termine massimo di trenta giorni dal ricevimento della comunicazione formale dell'avvenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà, a pena di revoca dell'aggiudicazione far pervenire la seguente documentazione (in originale o in copia autenticata ed in regolare bollo):

- a. certificato rilasciato dalla Cancelleria del Tribunale Sezione Fallimentare e certificato equipollente per le imprese straniere non aventi sede in Italia, dal quale risulti che l'impresa non si trovi in stato di fallimento, amministrazione controllata, concordato, liquidazione, cessazione di attività o qualsiasi altra situazione equivalente e che non siano in corso procedure di concordato preventivo o altre procedure concorsuali assimilabili
- b. certificato di iscrizione al Registro delle Imprese recante la dicitura antimafia di cui all'articolo 9, comma 1 DPR 3.6.1998 n. 252, emesso in data non anteriore a tre mesi dalla data di aggiudicazione o per le imprese straniere non aventi sede in Italia certificato equipollente ovvero la documentazione occorrente per la richiesta della certificazione antimafia da parte del Comune di Lissone.

7. Stipula del contratto di compravendita e Frazionamento

L'aggiudicatario si impegna fin da ora a provvedere a proprie cura e spese al frazionamento dell'area oggetto dell'acquisto tendente a separare il pozzo di prelievo di acqua potabile di proprietà della ASML comprensivo di area pertinenziale di superficie complessiva pari a circa mq. 350 conformata secondo quanto specificato nella perizia di stima sopra richiamata.

Il contratto di compravendita tra il Comune di Lissone e l'aggiudicatario sarà stipulato con l'assistenza di un ufficiale rogante indicato dalla parte venditrice.

Nel caso di mancata stipulazione per fatto dell'aggiudicatario, entro la data comunicata allo scopo, questi si intenderà decaduto dalla gara e il Comune di Lissone incamererà l'intero deposito cauzionale prestato a titolo di penale irriducibile, salvo comunque il diritto al maggior danno.

In tal caso la Commissione di cui al precedente articolo 4 procederà all'aggiudicazione a favore del secondo in graduatoria e in caso di esito negativo allo scorrimento, fino ad esaurimento, dei concorrenti utilmente inseriti nella graduatoria.

8. Visite *in loco* e visione documenti

Gli interessati potranno visitare l'immobile, previo appuntamento e consultare ogni ulteriore documentazione necessaria contattando il Settore Patrimonio dal Lunedì al Venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00 .

Lissone,27.01.2012

**Il Dirigente
Settore Patrimonio Pubblico
(Arch. Marco Terenghi)**

Referente del procedimento: Dott. Tommaso Iaquina Unità Patrimonio sede municipale telef. 039.7397.220