



COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO
PROVINCIA DI PERUGIA



AREA LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO
piazza Gramsci, 1 – 06061 – Castiglione del Lago (PG)
tel. 075.9658216 – fax 075.9658200
e.mail lavori.pubblici@comune.castiglione-del-lago.pg.it
sito web : comune.castiglione-del-lago.pg.it

Prot. n. 1011

BANDO DI GARA MEDIANTE ASTA PUBBLICA (PUBBLICO INCANTO) PER L'ALIENAZIONE DEL TERRENO EDIFICABILE DI PROPRIETA' COMUNALE PROSPICIENTE L'EX MATTATOIO – VIA E. DE NICOLA – IMPORTO A BASE D'ASTA €1.000.000

RICHIAMATI:

- Il Regolamento comunale per la vendita di beni immobili approvato con la deliberazione del consiglio comunale n. 26 del 06.04.2010 (di seguito “regolamento comunale”);
- Il Piano delle valorizzazioni e delle dismissioni immobiliari, approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 32 del 9 febbraio 2017
- La deliberazione della Giunta comunale n. 84 del 18 maggio 2017 con la quale è stato disposto di procedere alla alienazione in unico lotto del terreno individuato catastalmente al foglio 59, particella n. 75/parte per una superficie di mq. 15185, per il prezzo a base d'asta di € 1.000.000= corrispondente al valore della perizia di stima allegata alla deliberazione medesima e sono state stabilite le condizioni particolari di vendita di cui al presente bando;
- La determinazione a contrattare del Responsabile dell'Area Lavori Pubblici e Patrimonio n. 924 del 28 dicembre 2017.

VISTO il R.D. 23 maggio 1924 n. 827;

SI RENDE NOTO

Che il giorno **24 APRILE 2018 alle ore 15,30** presso la sede del Comune di Castiglione del Lago, in Piazza Gramsci n. 1, si svolgerà l'asta pubblica in unico incanto per l'alienazione del terreno di proprietà comunale posto in Castiglione del Lago, via E. De Nicola – area prospiciente l'ex Mattatoio, subordinatamente alle condizioni di cui al presente bando.

Scadenza presentazione offerte: ore 13,00 del 20 aprile 2018

Il Pubblico incanto verrà espletato con il sistema e le modalità previste dagli artt. 73 lettera c) e 76 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e successive modifiche e nel rispetto del regolamento comunale, ad unico e definitivo incanto, mediante la presentazione di **offerta segreta espressa in aumento sul prezzo a base d'asta**, come di seguito fissato.

Le offerte dovranno essere formulate in aumento sull'importo a base di gara.

Non sono ammesse offerte in ribasso.

L'aggiudicazione sarà effettuata al **concorrente che avrà offerto il maggiore aumento.**

Le offerte in aumento sono libere.

L'aggiudicazione avverrà anche in presenza di una sola offerta valida, ai sensi dell'art. 65, n. 10 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e del Regolamento comunale.

A – DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI COMPRAVENDITA

A 1 – Descrizione del terreno

Il terreno oggetto del bando è ubicato nel Comune di Castiglione del lago, in via E. De Nicola – area prospiciente l'ex Mattatoio, ha una superficie catastale di mq. 15.185 circa, è identificato al Catasto Terreni del Comune di Castiglione del Lago al foglio 59 e costituisce porzione della particella n. 75 di complessivi ha. 2.97.10, qualità seminativo arborato, classe 1, con redditi da attribuire a seguito del tipo di frazionamento, i quali per l'intero ammontano a: reddito dominicale € 199,47, reddito agrario € 153,44, e precisamente la porzione individuata con delimitazione rossa nella planimetria allegata al presente bando (**Allegato 1**). Ai fini dell'esatta individuazione del terreno in parola, l'Amministrazione comunale provvederà, a propria cura e spese, antecedentemente alla stipulazione del contratto di trasferimento attuativo del presente bando, alla redazione e presentazione all'Agenzia delle Entrate di Perugia di apposito idoneo tipo di frazionamento catastale.

Il terreno ricade all'interno del perimetro del Centro abitato di Castiglione del Lago, in zona vincolata ai sensi del D. Lgs. 22/01/2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

A 2 - Destinazione urbanistica e norme tecniche di attuazione vigenti:

L'area interessata ricade in ambito edificabile corrispondente allo stralcio n° 3 (vedi Allegato 1) in conformità alle indicazioni già esplicitate nel masterplan Lungolago, approvato con delibera del Consiglio comunale di Castiglione del Lago 30 gennaio 2017, n. 6, in particolare nella tavola MP1-4.3 Ex Mattatoio, e confermate nel PRG Parte Operativa, adottato con la deliberazione del consiglio comunale n. 38 del 7 settembre 2017, ovvero:

- con destinazione d'uso: servizi ai sensi dell'art. 7, comma 1°, lettera e) della Legge Regionale 22 gennaio 2015, n° 1.
- indice di edificabilità: SUC complessiva ammessa pari a mq. 3.500,00;
- altezza massima: ml. 7,50 dal p.n.c.;
- distanza dai confini: ml. 5,00;
- distanza dalla viabilità pubblica: ml. 10,00;

destinazioni d'uso NON compatibili:

- attività produttive di beni moleste e rumoroso
- pubblico spettacolo fisso
- medie e grandi strutture commerciali di tipo alimentare

B – PREZZO A BASE D'ASTA ED ONERI ACCESSORI

Il prezzo a base d'asta è di netti €1.000.000 (Euro UNMILIONE/00)

Sono inoltre a carico dell'acquirente tutti gli oneri descritti nel prosieguo del presente avviso, comprese il rimborso delle spese di asta, determinato in via forfetaria in Euro 2.000,00, da corrispondere secondo le modalità indicate al successivo paragrafo J.

L'immobile, oggetto di compravendita, verrà ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con tutte le azioni, ragioni, accessioni, servitù attive e passive se vi sono e come sono.

Il Comune venditore garantisce la piena proprietà, legittima provenienza e libertà da privilegi, pesi, vincoli, ipoteche valide e trascrizioni pregiudizievoli e con tutte le garanzie dell'iscrizione e rinuncia all'ipoteca legale ed altre clausole d'uso e resta esonerata dal fornire la relativa documentazione.

C – CONDIZIONI PARTICOLARI

All'esito della presente procedura di gara, tra l'aggiudicatario e il Comune sarà stipulato un contratto preliminare di compravendita (**Allegato 2) condizionato sospensivamente** alla futura approvazione della Parte operativa del Piano regolatore generale in modo conforme alle indicazioni urbanistico-edilizie esplicitate nella tavola MP1-4.3 Ex Mattatoio, facente parte del masterplan approvato con delibera del Consiglio comunale di Castiglione del Lago 30 gennaio 2017, n. 6 e confermate nel PRG Parte Operativa adottato con deliberazione del consiglio comunale n. 38 del 7 settembre 2017, sopra descritte al punto A.2 del presente avviso di vendita.

D – Offerte in rialzo - POSSIBILITA' DI OFFERTA CON PARZIALE PERMUTA DI BENI

Sono ammesse offerte che prevedano il pagamento del prezzo in parte a mezzo di permuta di beni immobili che rispondano alle caratteristiche e necessità dell'Amministrazione Comunale, successivamente elencate nel presente paragrafo.

Pertanto le offerte in rialzo rispetto all'importo a base d'asta sopra indicato di netti € 1.000.000= sono ammesse nelle seguenti forme:

- A) somme monetarie,
- B) somme monetarie e beni immobili offerti in permuta parziale

I beni immobili offerti in permuta parziale, dovranno avere le seguenti caratteristiche e rispondere alle seguenti necessità dell'Amministrazione comunale:

- Aree urbanizzate con sovrastanti manufatti ad uso opificio, in buono stato manutentivo nonché di buona finitura;

Possono essere accettati edifici che consentano l'uso ed accesso di mezzi pesanti quali camion, furgoni, macchie operatrici, bus, ecc... ovvero che abbiano un'altezza utile netta non inferiore a ml. 5,00. Sono ammesse zone con modesta dimensione che siano costituite da locali ad uso uffici, spogliatoi, mensa, piccoli magazzini, servizi igienici, ecc...;

Riguardo all'area di pertinenza, costituente il lotto di proprietà, dovrà essere preferibilmente recintata e munita di passo/i carrabile/i oltre che costituita da ampio piazzale utilizzabile da mezzi pesanti. La superficie libera del lotto di pertinenza, sia ad uso piazzale che giardino deve essere almeno mq. 5000, ovvero che possa consentire un possibile ampliamento della struttura;

L'immobile dovrà essere servito da tutte le opere di urbanizzazione primaria oltre agli allacci alle singole utenze ai gestori di servizi;

Non sono ammessi in permuta edifici che siano costituiti:

- per la parte ad uso rimessaggio attrezzature: un'altezza libera minore a quella su indicata, ossia ml. 5,00 ed una superficie utile netta inferiore a mq. 500 o superiore mq. 1000;
 - una superficie utile netta ad uso di uffici, spogliatoi, mensa, servizi igienici e piccoli magazzini, superiore a mq. 200;
 - da materiali con presenza di cemento amianto;
- C) somma monetaria e area edificabile offerta in permuta parziale.

L'area edificabile offerta in permuta parziale dovrà avere le caratteristiche minime per la realizzazione di un edificio aventi le caratteristiche sopra riportate (ovvero: superficie utile netta per rimessaggio attrezzature non inferiore a mq 500 e non superiore a mq 1000; superficie utile netta a uso uffici, spogliatoi, mensa servizi igienici e piccoli magazzini superiore a mq 200; superficie libera del lotto di pertinenza mq 5000) ed essere urbanisticamente conforme all'edificazione di un manufatto ad uso ricovero di automezzi comunali all'atto della presentazione dell'offerta

- Sia l'immobile che l'area edificabile eventualmente offerti in permuta dovranno essere ubicati a ridosso o in prossimità di aste viarie principali quali: strade provinciali o regionali, oltre che ad essere ubicata a distanza a non più di 5 (cinque) km. dal bene oggetto d'asta;
- Ai fini della valutazione della proprietà che si intende inserire quale parziale controparte all'offerta d'asta, la ditta interessata dovrà produrre una perizia giurata sul valore della stessa. La stessa proprietà dovrà sostenere tutte le spese ed oneri per acquisire la stima dei beni offerti in permuta;
- La proposta di permuta non impegna l'A.C. all'accettazione del valore indicato;
- La valutazione è sottoposta al parere di congruità di cui all'art. 12, comma 1 ter, del D.L. 6 luglio 2011, n. 98 come introdotto dall'art. 1, comma 138, della Legge 24 dicembre 2012, n° 228 (legge di stabilità 2013) – acquisto immobili. Congruità del prezzo da parte dell'Agenzia del Demanio.

E – SOGGETTI AMMESSI ALL'ASTA

Possono presentare offerta per la presente asta tutte le persone fisiche e giuridiche che non si trovino in condizioni tali da non poter contrattare con la Pubblica Amministrazione.

Sono ammesse offerte per procura ed anche per persone da nominare, ai sensi dell'art. 1401 e seguenti del codice civile e del regolamento comunale.

Le procure devono essere speciali, conferite per atto notarile (atto pubblico o scrittura privata con forma autenticata da notaio) e, salvo che siano iscritte nel registro delle imprese, devono essere trasmesse al Comune di Castiglione del Lago in originale o copia autenticata, con le modalità di seguito specificate.

Allorché le offerte siano presentate a nome di più persone, queste si intenderanno solidalmente obbligate e l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari.

L'offerente per persona da nominare deve avere i requisiti necessari per essere ammesso all'incanto e presentare a suo nome i documenti di seguito indicati, dichiarando, nella domanda di cui al successivo paragrafo G, che l'offerta è presentata per persona da nominare.

Ove l'offerente per persona da nominare risulti aggiudicatario, il medesimo offerente dovrà dichiarare la persona per la quale ha agito, producendo altresì dichiarazione di accettazione della stessa, ed attestare che è garante e solidale della medesima; tali dichiarazioni dovranno essere fatte, mediante atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata da notaio, al più tardi entro 15 (quindici) giorni dalla data di svolgimento dell'asta e fatte pervenire al Comune di Castiglione del Lago entro gli ulteriori successivi 15 (quindici) giorni. Qualora l'offerente non produca le sopra citate dichiarazioni nei termini e nei modi descritti o dichiari persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti come vero ed unico aggiudicatario.

F – REQUISITI PER PARTECIPARE ALL'ASTA

I soggetti indicati al precedente paragrafo E, per partecipare all'asta devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

1. insussistenza di condizioni di incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione in base alla normativa vigente;
2. essere in regola con il pagamento di imposte e tasse, secondo la legislazione italiana;
3. *(per le imprese)* iscrizione al relativo registro, in caso di società, dovrà essere indicata la composizione degli organi e le generalità dei rappresentanti legali e altri titolari della capacità di impegnare l'impresa verso terzi;
4. *(per le società e le imprese anche individuali)* l'indicazione espressa che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata, né di avere in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni.
5. *(per le persone fisiche, i titolari di impresa individuale e per tutti i soggetti di cui al precedente punto 3.)* assenza di sentenze penali di condanne passate in giudicato o decreti penali di condanna divenuti irrevocabili oppure sentenze di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 c.p.p. per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione mafiosa, corruzione, frode, riciclaggio.

Tali requisiti dovranno essere documentati o comunque autocertificati dai concorrenti in apposita dichiarazione sostitutiva, accompagnata da copia di un documento di identità in corso di validità, come indicato al successivo paragrafo G.

G – MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Per poter partecipare all'asta i concorrenti dovranno far pervenire, tramite il servizio postale con raccomandata a.r. o Agenzia di recapito autorizzata ovvero attraverso servizio corriere espresso, il plico chiuso, sigillato (con ceralacca o nastro adesivo) e controfirmato sui lembi di chiusura, contenente l'offerta e la documentazione di seguito indicata, esclusivamente al seguente indirizzo:

COMUNE DI CASTIGLIONE DEL LAGO

PIAZZA GRAMSCI N. 1

06061 CASTIGLIONE DEL LAGO (PG)

E' altresì facoltà dei concorrenti consegnare a mano il plico dal lunedì al venerdì, dalle ore 8,30 alle ore 13,00 e nei giorni di martedì e giovedì anche dalle ore 15,30 alle ore 17,45; il sabato dalle ore 9,00 alle ore

12,00, presso l'Ufficio Relazioni con il Pubblico della stazione appaltante, sito in via del Forte n. 46. Il personale addetto rilascerà ricevuta nella quale sarà indicata data e ora di ricezione del plico.

Tale plico dovrà recare sul frontespizio oltre al nome e alla ragione sociale del concorrente, la dicitura **“offerta per asta pubblica del giorno 24 aprile 2018, alle ore 15,30 relativa al terreno di proprietà comunale sito in via E. De Nicola”** e pervenire inderogabilmente al Comune di Castiglione del Lago, a pena di esclusione, entro e non oltre le ore **13,00** del giorno **20 APRILE 2018**.

Ai fini del rispetto della scadenza si considera **la data ed ora di arrivo al protocollo dell'offerta** come desunta dal timbro dell'ufficio comunale

In ogni caso il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti.

Tutte le offerte vengono spedite sotto la completa responsabilità e a rischio dei concorrenti.

Eventuali ritardi o disfunzioni del servizio postale, non potranno essere invocati per la regolarizzazione degli stessi.

Si precisa che le offerte consegnate oltre il limite suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenute valide ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all'asta.

Il plico sigillato (con ceralacca o nastro adesivo) e controfirmato sui lembi di chiusura, dovrà contenere **PENA L'ESCLUSIONE DALLA GARA:**

1) Domanda di partecipazione all'asta redatta su carta semplice, conforme al modello **allegato A**, datata e sottoscritta con firma autografa non autenticata dall'offerente o dal legale rappresentante (se trattasi di società) o da altra persona avente i poteri di impegnare l'offerente. Tale domanda dovrà indicare, per le persone fisiche, nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale dell'offerente, specifica del regime patrimoniale (se coniugato), mentre, per le Società ed Enti di qualsiasi tipo, denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA della Società/Ente, generalità, residenza e qualità del soggetto che sottoscrive la domanda per conto della Società/Ente. La domanda dovrà altresì indicare un domicilio, se diverso dalla residenza/sede legale, cui saranno trasmesse le comunicazioni relative all'asta.

Nel caso in cui la domanda di partecipazione all'asta sia sottoscritta da un procuratore vanno indicate anche le generalità di tale procuratore.

Indipendentemente dal soggetto offerente, la domanda dovrà in ogni caso contenere le seguenti dichiarazioni, **a pena di non ammissibilità** della domanda stessa:

- dichiarazione “di presentare l'offerta per persona da nominare, ai sensi dell'art. 1401 del codice civile, con riserva di nominare successivamente, ai sensi del medesimo articolo e nei termini prescritti dall'avviso d'asta, la persona per la quale ha agito” (***questa dichiarazione è da rendere solo nel caso in cui l'offerta sia presentata per persona da nominare***);
- dichiarazione “di aver preso conoscenza e di accettare incondizionatamente le prescrizioni riportate nell'avviso d'asta”;
- dichiarazione “di aver preso conoscenza e di accettare integralmente la situazione di fatto e di diritto del terreno posto in vendita”;
- dichiarazione “di aver preso conoscenza e di accettare che l'offerta presentata è comunque vincolante, valida ed irrevocabile fatti salvi i casi previsti dal presente bando d'asta”;
- dichiarazione “di accettare e impegnarsi a sottoscrivere, nei termini indicati al successivo paragrafo J il contratto preliminare di compravendita come da schema allegato 2 al presente

bando, **condizionato sospensivamente** alla futura approvazione della Parte operativa del Piano regolatore generale in modo conforme alle indicazioni urbanistico-edilizie esplicitate nella tavola MP1-4.3 Ex Mattatoio, facente parte del masterplan approvato con delibera del Consiglio comunale di Castiglione del Lago 30 gennaio 2017, n. 6 .

- ❑ dichiarazione “di aver preso conoscenza e di accettare tutte le spese tecniche e contrattuali, nessuna esclusa, comprese le imposte e le tasse connesse alla registrazione del contratto preliminare ed alla registrazione, trascrizione e volturazione dell’atto pubblico di trasferimento del bene”,
- ❑ di essere in possesso dei requisiti di cui al precedente paragrafo F e specificatamente:
 - a) l’insussistenza di condizioni di incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione in base alla normativa vigente;
 - b) di essere in regola con il pagamento di imposte e tasse, secondo la legislazione italiana;
 - c) che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza penale di condanna passata in giudicato o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile oppure sentenze di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell’art. 444 c.p.p. per uno o più reati di partecipazione a un’organizzazione mafiosa, corruzione, frode, riciclaggio

Nell’ipotesi in cui il concorrente sia una ditta individuale o una società commerciale, dovrà inoltre dichiarare:

- d) che l’impresa predetta gode del pieno e libero esercizio dei propri diritti, non è in stato di fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata, amministrazione straordinaria o in altre analoghe situazioni e che siffatte procedure non si sono verificate nel quinquennio precedente la data stabilita per l’incanto e che non sia in corso una procedura per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- e) che l’impresa è regolarmente iscritta al Registro delle Imprese della C.C.I.A.A., indicando la provincia di iscrizione, il numero, la data il codice fiscale, la sede, la forma giuridica attuale, l’oggetto sociale.

Nell’ipotesi in cui il concorrente sia una società commerciale il legale rappresentante della stessa dovrà dichiarare anche:

- la data di costituzione, il capitale sociale, la durata della società
- i dati (*cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale*) dei rappresentanti legali e altri titolari della capacità di impegnare l’impresa verso terzi.

***N.B.** Le attestazioni di cui al punto c)(assenza di condanne), in caso di società, deve essere resa o deve riferirsi ai rappresentanti legali e altri titolari della capacità di impegnare l’impresa verso terzi, conformemente al modello **allegato A bis**. Alle singole dichiarazioni deve essere allegata fotocopia di idoneo documento di identità del sottoscrittore.*

2) fotocopia di documento di identità del sottoscrittore della domanda di cui al precedente punto 1);

3) (solo se occorre) procura speciale in originale o copia autenticata; qualora la procura risulta dal certificato camerale, allegare il certificato rilasciato dalla C.C.I.A.A. in originale o copia autenticata;

4) Deposito cauzionale dell’importo di € 100.000,00 (euro centomila/00) pari al 10% del prezzo posto a base d’asta da costituirsi alternativamente nei seguenti modi:

- a) ricevuta del versamento della somma di Euro 100.000,00 (euro centomila/00) da effettuare sul conto corrente avente codice IBAN IT52P0200838353000103423113 presso la Tesoreria comunale Unicredit spa – filiale di Castiglione del Lago – con causale “deposito cauzionale vendita terreno in via E. De Nicola”;
- b) Mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da impresa autorizzata al ramo cauzioni, di importo pari a quello sopraccitato. In tal caso la stessa dovrà riportare la seguente causale: **“fideiussione bancaria/polizza assicurativa per alienazione del terreno edificabile di proprietà comunale sito in via E. De Nicola, prospiciente l'ex mattatoio”** e contenere, a pena di esclusione, la seguente dicitura: **“la presente polizza/fideiussione sarà valida e operante fino al momento della sottoscrizione del contratto o, nel caso di non aggiudicazione della gara, fino al momento della restituzione della stessa”**. Inoltre la fideiussione bancaria o la polizza assicurativa dovrà prevedere espressamente, sempre a pena di esclusione, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all’eccezione di cui all’art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l’operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell’Amministrazione comunale.

Il deposito cauzionale viene trattenuto dal Comune a garanzia, fino all’avvenuta stipula del contratto di compravendita.

Il deposito cauzionale sarà incamerato dal Comune di Castiglione del Lago nei seguenti casi:

- se l’aggiudicatario rinuncia a firmare il preliminare di vendita come da schema allegato n. 2 o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione,
- se lo stesso rinuncia a firmare il contratto definitivo di trasferimento o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione.

I depositi di garanzia saranno restituiti ai concorrenti non aggiudicatari, dopo che l’aggiudicazione sarà divenuta efficace, come indicato al successivo paragrafo J. A tal fine, nel caso il deposito venga prestato con versamento presso la Tesoreria, deve essere compilato anche l’allegato **modello B**.

5) **Offerta**, redatta conformemente al modello **allegato C**, regolarizzata in bollo da 16,00 euro, indirizzata al Sindaco del Comune di Castiglione del Lago, datata e sottoscritta con firma autografa leggibile e per esteso dall’offerente o da altra persona avente i poteri di impegnare l’offerente, dovrà indicare:

- in caso di persona fisica: nominativo e dati anagrafici, residenza e codice fiscale dell’offerente;
- in caso di Società/Ente: nominativo, dati anagrafici, residenza, qualità del soggetto che sottoscrive l’offerta per conto della Società/Ente, denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita I.V.A. della Società/Ente;
- nel caso in cui la domanda di partecipazione all’asta sia sottoscritta da un procuratore le generalità di tale procuratore.

(qualora l’offerta sia esclusivamente monetaria)

- **Il prezzo offerto, espresso in cifre ed in lettere**

oppure

(qualora l’offerta sia costituita da somma monetaria + immobile offerto in permuta)

- **Il prezzo complessivo netto offerto, espresso in cifre ed in lettere**, con la specificazione dell'importo monetario e del valore dell'immobile, con allegati:
 - o **descrizione delle caratteristiche dell'immobile che devono essere conformi a quelle indicate al precedente paragrafo D, utilizzando la scheda allegato "D" al presente bando o in modo conforme a essa. La scheda deve essere firmata dal soggetto sottoscrittore dell'offerta.**
 - o **perizia giurata sul valore dell'immobile offerto in permuta.**
 - o *(eventuale)* fotografie dell'immobile e/o estratti di mappa

(qualora l'offerta sia costituita da somma monetaria + area edificabile offerta in permuta)

- **Il prezzo complessivo netto offerto, espresso in cifre ed in lettere**, con la specificazione dell'importo monetario e del valore dell'area, con allegati:
 - o **descrizione delle caratteristiche dell'area che devono essere conformi a quelle indicate al precedente paragrafo D, utilizzando la scheda allegato "E" al presente bando o in modo conforme a essa. La scheda deve essere firmata dal soggetto sottoscrittore dell'offerta.**
 - o **perizia giurata sul valore dell'area offerta in permuta.**

Comporterà L'ESCLUSIONE DALLA GARA la mancanza della firma sull'offerta. Comporterà l'esclusione dalla gara la contestuale mancanza sia del prezzo offerto in cifre, sia del prezzo offerto in lettere.

Nel caso il prezzo offerto sia costituito da un valore monetario + immobile o da un valore monetario + area edificabile offerti in permuta, comporterà altresì l'esclusione dalla gara la mancata allegazione all'offerta della scheda descrittiva e della perizia giurata sul valore dello stesso

In caso di discordanza tra il prezzo in cifre ed il prezzo in lettere, vale quello più vantaggioso per il Comune.

L'offerta dovrà, pena l'esclusione dall'asta, essere chiusa in apposita busta sigillata (con ceralacca o nastro adesivo) e controfirmata sui lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura "OFFERTA" e l'indicazione dell'offerente; detta busta deve essere inserita insieme alla restante documentazione nel plico chiuso e sigillato come indicato al presente paragrafo .

Nella busta contenente l'offerta non dovranno essere inseriti documenti diversi da quelli indicati al presente punto 5) (nemmeno il deposito di garanzia).

In caso di offerta cumulativa, devono osservarsi le seguenti prescrizioni, a pena di esclusione dall'asta:

- la domanda di partecipazione all'asta di cui al precedente punto 1) dovrà essere presentata da ciascuno dei concorrenti, con le modalità sopra precisate;
- le fotocopie dei documenti di identità dovranno essere presentate in riferimento a ciascuno dei firmatari delle domande di partecipazione all'asta di cui al precedente punto 1);
- i documenti di cui al precedente punto 3) dovranno essere presentati, se uno o più degli offerenti è soggetto diverso da persona fisica, da ciascuno degli interessati;

- la cauzione di cui al precedente punto 4) dovrà essere unica ed intestata a tutti i concorrenti.
- l'offerta di cui al precedente punto 5) dovrà essere unica e sottoscritta da ciascuno dei concorrenti.

Qualora due o più soggetti intendano acquistare congiuntamente l'immobile, sarà necessario, ove non ci si voglia avvalere di una dichiarazione per ogni offerente con le modalità appena sopra precisate, presentare la procura speciale, conferita per atto notarile (atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata da notaio) che autorizza un unico soggetto a trattare con l'Amministrazione.

Non sono ammesse offerte aggiuntive; non è consentita la presentazione di più offerte da parte dello stesso soggetto.

Entro il giorno 5 aprile 2018 il Comune di Castiglione del Lago si riserva di inserire sul proprio sito internet (www.comune.castiglione-del-lago.pg.it - Sezione Bandi e gare) comunicazioni dirette agli interessati all'asta delle quali gli stessi sono tenuti a prendere visione senza che possano invocarne la mancata conoscenza.

H – ULTERIORI MOTIVI DI ESCLUSIONE DALL'ASTA – DISPOSIZIONI VARIE

Oltre che nei casi già previsti dal presente avviso, saranno escluse dall'asta:

- le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrattare con la pubblica amministrazione, ai sensi delle norme legislative vigenti;
- le offerte espresse in modo condizionato;
- le offerte non presentate nei modi previsti dal paragrafo G e non contenute in busta chiusa e sigillata con ceralacca o nastro adesivo (plico esterno e plico interno contenente l'offerta);
- le offerte non riportanti sull'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto della gara e l'individuazione dell'offerente;
- la mancata costituzione della cauzione provvisoria, ovvero la mancata presentazione del documento che la comprova;
- le offerte non sottoscritte nei modi consentiti dalla normativa vigente;
- le offerte espresse in modo indeterminato;
- le offerte non redatte in lingua italiana o che recano cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente;
- le offerte le cui istanze non risultano redatte secondo quanto previste al paragrafo G o risultino prive e/o incomplete delle dichiarazioni ed attestazioni previste dal predetto paragrafo e dal bando;
- le offerte che non rispettano le condizioni previste dal presente bando.

Non si darà corso all'apertura del plico che non risulti pervenuto entro le ore 13,00 del giorno prefissato per la presentazione dell'offerta.

La documentazione eventualmente non in regola con l'imposta di bollo, sarà regolarizzata ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 30 dicembre 1982, n. 955 e successive modifiche ed integrazioni.

I – SVOLGIMENTO DELLA GARA

L'asta si svolgerà in data **24 aprile 2018** a partire dalle ore 15,30, in una sala aperta al pubblico presso gli uffici comunali in Castiglione del Lago, Piazza Gramsci n. 1, e sarà presieduta dal Responsabile dell'Area lavori Pubblici e Patrimonio.

Sarà verificata in primo luogo l'ammissibilità alla gara dei concorrenti sotto il profilo della completezza e regolarità della documentazione presentata e, successivamente, si procederà all'apertura delle buste contenenti l'offerta dei concorrenti precedentemente ammessi.

Successivamente, per ogni offerta ammessa, si procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche ed alla conseguente individuazione dell'offerta con il massimo rialzo.

La gara è pubblica e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni, ma solo gli offerenti possono formulare osservazioni da mettere a verbale.

Il pubblico incanto avrà luogo nell'ora e data stabilita anche se nessuno dei concorrenti fosse presente.

La commissione di gara giudica sulla validità dei documenti presentati dai concorrenti e, nel caso di riscontrata irregolarità sostanziale, anche di uno solo dei documenti prodotti, ESCLUDE dalla gara il concorrente.

L'aggiudicazione sarà proclamata nei confronti del concorrente che avrà offerto il maggiore rialzo complessivo.

In caso di offerte di pari importo complessivo, a norma dell'art. 77 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e del Regolamento comunale, si procederà a richiedere formalmente ai soggetti che hanno presentato tali offerte, se tutti presenti alla seduta di gara, un'offerta migliorativa in busta chiusa da consegnare al Presidente della Commissione nella stessa seduta.

Nel caso in cui i soggetti che hanno presentato offerte uguali non siano presenti o nessuno di essi voglia migliorare l'offerta, si procederà ad estrazione a sorte. Si procederà altresì ad estrazione a sorte anche nel caso in cui le due offerte migliorative eventualmente presentate, risultassero ancora uguali.

L'offerente non presente in sala non potrà vantare alcun diritto.

Dello svolgimento dell'asta verrà redatto il relativo verbale.

All'esito delle operazioni di cui sopra si potranno verificare le seguenti situazioni:

A) aggiudicazione in favore di concorrente che ha formulato solo offerta monetaria

In caso di aggiudicazione in favore di concorrente che ha formulato solo offerta monetaria, con il provvedimento di approvazione degli atti di gara sarà dichiarata l'aggiudicazione definitiva, la cui efficacia è subordinata al positivo esito delle verifiche dei requisiti dichiarati in sede di gara.

Dell'acquisizione di efficacia dell'aggiudicazione definitiva verrà dato atto con successivo provvedimento.

B) aggiudicazione in favore di concorrente che ha formulato offerta parte in denaro e parte con immobile in permuta o che ha formulato offerta parte in danaro e parte con area edificabile offerta in permuta

In caso di aggiudicazione in favore di concorrente che ha formulato offerta costituita da somma monetaria e da immobile in permuta o da somma monetaria e da area edificabile in permuta, la Commissione valuta l'idoneità tecnica dell'immobile o dell'area offerti e la congruità della stima del bene stesso risultante dalla perizia giurata presentata dall'aggiudicatario.

- Nel caso in cui il bene non risulti idoneo dal punto di vista tecnico, all'offerente viene richiesta la disponibilità all'acquisto del terreno comunale oggetto del bando tramite il versamento del prezzo

di acquisto integralmente in denaro. È fatta salva la facoltà dell'offerente di ritirare l'offerta senza oneri a proprio carico.

- Nel caso in cui la stima del bene offerto in permuta non venga ritenuta congrua in quanto superiore al valore effettivo dello stesso, la Commissione invita l'aggiudicatario ad integrare la somma offerta in misura corrispondente al minor valore del bene offerto in permuta o, in alternativa, a corrispondere il prezzo di acquisto del terreno comunale integralmente in denaro. È fatta salva la facoltà dell'offerente di ritirare l'offerta senza oneri a proprio carico.

Ove l'aggiudicatario ritiri la propria offerta, la Commissione proclama l'aggiudicazione in favore del concorrente che ha presentato il secondo maggior rialzo complessivo, procedendo con le modalità sopra indicate.

Qualora l'aggiudicazione provvisoria contempri la permuta parziale di un immobile o di un'area edificabile, prima di procedere all'aggiudicazione definitiva l'Amministrazione comunale è tenuta a richiedere il parere di congruità da parte dell'Agenzia delle Entrate ai sensi dell'art. 12 co.1-ter del D.L. 6.7.2011, n. 98 conv. in L. 15.7.2011, n. 111, come introdotto dall'art. 1 co. 138 della L. 24.12.2012, n. 228. Se l'Agenzia non ritiene congrua la stima del bene offerto in permuta, la Commissione invita l'aggiudicatario ad integrare la somma offerta in misura corrispondente al minor valore del bene offerto in permuta. È fatta salva la facoltà dell'offerente di ritirare l'offerta senza oneri a proprio carico.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di non far luogo o di prorogare la data della gara, dandone comunque comunicazione ai concorrenti con avviso pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune www.comune.castiglione-del-lago.pg.it, senza che gli stessi possano accampare alcuna pretesa al riguardo. La seduta può essere sospesa ed aggiornata ad altra ora e/o data.

J – ADEMPIMENTI SUCCESSIVI – STIPULA PRELIMINARE DI VENDITA E CONTRATTO DEFINITIVO

Mentre l'aggiudicazione è immediatamente impegnativa per il concorrente aggiudicatario, essa lo diverrà per l'Amministrazione solo con l'avvenuta stipula dell'atto preliminare di vendita (il cui schema costituisce allegato 2), riportante la condizione sospensiva indicata nello stesso e nel presente bando.

Dopo che l'aggiudicazione definitiva sarà divenuta efficace, l'aggiudicatario si impegna a presentarsi alla stipula del preliminare di vendita, come da allegato n. 2 al presente bando, nel termine che sarà assegnato dal Comune.

Il comune di Castiglione del Lago si riserva, comunque, in ogni momento della procedura e fino alla stipula del preliminare di vendita – 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 della restituzione della cauzione, conformemente a quanto disposto nel presente bando.

Contestualmente alla stipula del sopra citato preliminare di vendita, l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento delle spese contrattuali inerenti e conseguenti la stipula del preliminare medesimo.

L'importo di aggiudicazione o il conguaglio dovranno essere versati dall'aggiudicatario all'atto della stipula del contratto di compravendita, con eventuale cessione in permuta, unitamente al rimborso delle spese d'asta.

Faranno carico all'aggiudicatario tutte le spese notarili e contrattuali inerenti i trasferimenti immobiliari conseguenti all'aggiudicazione di cui al presente bando, comprese le imposte connesse alla registrazione e trascrizione degli atti, **esclusa solo l'IVA, che sarà posta a carico degli interessati come per legge.**

K – OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO – EVENTUALI CONSEGUENZE

L'aggiudicatario decade dall'aggiudicazione qualora rinunci o non si presenti alla stipula del preliminare di vendita, qualora ometta di versare il prezzo con le modalità ed entro i termini previsti, o in caso di mancata stipulazione del contratto alla data fissata o a seguito di rinuncia.

In tali casi e nell'ipotesi di decadenza dall'aggiudicazione provvisoria, il Responsabile del procedimento procede alla verifica dei requisiti soggettivi del secondo offerente in graduatoria e, se positiva, con propria determinazione dichiara la decadenza e l'aggiudicazione al secondo classificato.

In caso di successive rinunce o decadenze, Il Responsabile del Procedimento può provvedere, con le medesime modalità, ad aggiudicare il bene agli ulteriori offerenti in graduatoria.

In ogni caso il Comune trattiene la cauzione versata dall'aggiudicatario decaduto o rinunciante, e pone a carico di quest'ultimo i costi di eventuali nuove gare, anche rivalendosi su questi, ferme restando tutte le azioni di responsabilità contrattuale.

L – NORME TRANSITORIE E FINALI

Gli offerenti hanno la facoltà di svincolarsi dalla propria offerta decorsi 120 giorni dall'adozione dell'atto di dichiarazione dell'efficacia dell'aggiudicazione definitiva, qualora non venga convocato, entro tale termine, per la stipula del preliminare di vendita.

Si rammenta che la falsa dichiarazione:

- comporta sanzioni penali (D.P.R. 28.12.2000 N. 445)
- costituisce causa di esclusione dalla partecipazione alla gara
- comporta l'incameramento del deposito cauzionale.

I dati personali forniti dai concorrenti, obbligatori per le finalità connesse alla procedura di vendita e per l'eventuale successiva stipula del contratto, saranno trattati dal Comune di Castiglione del Lago conformemente alle disposizioni del D. Lgs. n. 196/2003.

Per quanto non specificatamente contenuto nel presente bando si fa riferimento alle norme vigenti in materia di alienazione di beni ed in particolare al R.D. 25.05.1924 n. 827 e successive modifiche ed integrazioni e nel vigente regolamento comunale.

Il presente bando viene pubblicato all'Albo Pretorio on-line di questo Comune e sul sito Internet istituzione: www.comune.castiglione-del-lago.pg.it. Viene inoltre pubblicato per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Umbria e su un quotidiano a diffusione nazionale e su un quotidiano a diffusione locale.

Inoltre viene data notizia mediante pubblica affissione nell'ambito del territorio comunale.

Responsabile del procedimento

Responsabile del procedimento ai sensi della 241/90 è il sottoscritto ing. Stefano Torrini Tel. 075 9658222 mail lavori.pubblici@comune.castiglione-del-lago.pg.it

Elenco allegati

Allegato 1 - Planimetria

Allegato 2 - Schema di contratto preliminare di vendita

Modelli A, Abis, B, C, D.

Castiglione del Lago 12 gennaio 2018

IL RESPONSABILE DELL'AREA LAVORI
PUBBLICI E PATRIMONIO
Ing. Stefano Torrini