

## ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI LOTTO EDIFICABILE IN NOCETO COMPARTO NOC\_IEU4 DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI NOCETO.

Il giorno **30 Agosto 2017** alle ore 9:30, avrà luogo in Noceto (PR) presso la Sede Municipale, sita in Piazzale Adami n. 1, in primo esperimento, un'asta pubblica per la vendita a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, di un'area edificabile con destinazione residenziale nell'ambito del Comparto denominato **NOC\_IEU4**, sita in Noceto (PR), sito in adiacenza a via I. Silone.

L'area è così meglio descritta.

### NOTE DESCRITTIVE

#### **UBICAZIONE:**

Il Comune di Noceto è proprietario di un lotto edificabile ricompreso nel comparto **NOC\_IEU4** in Noceto. L'area oggetto di cessione è parte di una più ampia zona di proprietà comunale, collocata a Nord di Via Cavallotti, a Ovest di via Commenda ed adiacente a Est di via I. Silone.

#### **INDIVIDUAZIONE DELL'AREA - DATI CATASTALI E CONFINI:**

L'area oggetto di cessione è parte dell'area attualmente destinata dal vigente RUE ad "Ambiti consolidati di tipo 1" (linee rosse orizzontali) del più esteso comparto perimetrato come Intervento Edilizio Unitario ed individuato con la Sigla **NOC\_IEU4**.

L'area, di circa 3120 mq, fa parte di una più vasta area individuata catastalmente al N.C.T foglio 27 mappale 945

Foglio	Mapp.	Superficie (Ha)	Qualità	Classe	RD €	RA €
27	945	10334	ente urbano	-	€ ,	€

#### Confina:

- a **Nord** con Area del Comune di Noceto, area di pertinenza del Teatro Comunale e Museo Polifunzionale di cui al mapp. 731,978 del foglio 27 e ragioni private;
- a **Ovest** mappale 837 del foglio 27 ossia parcheggio e viabilità di via I. Silone ragioni Comune di Noceto;
- a **Sud** aree private edifici con prospicienza su via Cavallotti ;
- a **Est** con Strada Comunale della Commenda;

#### **PROPRIETÀ PROVENIENZA e NATURA DELL'AREA:**

L'area in questione, oggetto di alienazione, è di proprietà del Comune di Noceto acquisita mediante cessione gratuita nell'ambito della trasformazione urbanistica comparto ex fornace Corradi. Trattasi di area precedentemente utilizzata per usi produttivi a servizio della antica fornace di laterizi la cui attuale sistemazione deriva da riempimenti avvenuti nel tempo per la formazione di piazzale.

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA:**

L'area oggetto di cessione è destinata, dal vigente RUE, ad "Ambiti consolidati di tipo 1" (linee rosse orizzontali).

L'area è ricompresa nel più ampio comparto perimetrato come Intervento Edilizio Unitario ed individuato con la Sigla NOC\_IEU4 il quale è appunto composto da due aree a diversa destinazione:

- 1 – Ambiti consolidati di tipo 1 (linee rosse orizzontali che in parte sono oggetto di cessione)
- 2- Parcheggi pubblici (area grigia) (che rimarrà di proprietà comunale)

Per l'attuazione dell'area ( oltre alle disposizioni del presente Bando che integra le norme del Regolamento) occorre pertanto fare riferimento al corpo normativo del RUE ed in particolare dell'art. 56 del RUE che ne individua gli elementi caratteristici e si riporta in stralcio:

#### **- NOC\_IEU4<sup>1</sup>**

- capacità edificazione assegnata e minima: mq.2.400 di Su
- dotazioni: 32,5 mq/26,4 mq di Su (di nuova costruzione), di cui 12 mq/26,4 mq a parcheggio pubblico e verde d'arredo in ambito, il resto monetizzabile.
- Hmax: m.13,00 compatibilmente con la VL
- L'intervento dovrà prevedere la completa sistemazione a parcheggio dell'area di comparto collocata a est e adiacente a Via Commenda secondo un progetto le cui indicazioni verranno fornite dall'UTC ed a titolo esemplificativo dovrà prevedersi una comoda sistemazione per l'entrata e l'uscita dei veicoli, una articolazione della viabilità interna con andamento rotatorio, formazione di aiuole, adeguata sistemazioni delle scarpate, pubblica illuminazione, fognature, segnaletica stradale, eventuali alberature e tutto quanto necessario per il funzionamento.
- Il progetto dovrà prevedere, con le dotazioni di cui sopra, il collegamento pedonale + ciclabile del parcheggio (e via Commenda) con l'altra area pubblica a ovest (Via Silone)
- Lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà avvenire mediante un sistema di "laminazione", eventualmente anche utilizzando opportuni pozzi disperdenti e iperdimensionamento delle condutture. Al fine di dimensionare correttamente le suddette opere fognarie, in sede di progetto dell'intervento dovrà essere presentata una specifica relazione idraulica e richiesto parere all'ente di competenza.
- Il progetto edilizio, fermo restando la SU edificabile, la realizzazione del parcheggio e della citata viabilità ciclo pedonale, potrà proporre lievi modifiche di perimetro del comparto o della zona edificabile all'interno dello stesso, finalizzata a meglio raccordarsi con il contesto dell'area ed ottimizzare l'intervento complessivo.

## **SPECIFICHE SULLA PRESA IN POSSESSO**

### **Aree cortilizie utilizzate dall' Asilo Nido.**

Parte dell'area (indicativamente estesa a mq. 490 circa ed individuata nelle tavole grafiche allegate al Bando ) oggetto di cessione, è attualmente nelle disponibilità, mediante affitto a breve durata, di soggetti che gestiscono l'Asilo Nido privato posto a Sud dell'area medesima.

Fatta salva la cessione della proprietà (che avverrebbe contestualmente in un unico corpo), relativamente a detta porzione, l'Amministrazione si riserva la facoltà di mantenere in essere detto rapporto per un tempo di 5 (cinque anni ) decorrenti dall'aggiudicazione e dare il possesso dell'area successivamente a tale scadenza.

Il soggetto acquirente si impegna per tale periodo a mantenere l'area in affitto agli stessi soggetti subentrando nel rapporto in essere con il Comune.

### **Il Bando allega stralcio del contratto di affitto.**

## **SPECIFICHE SULLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED OPERE A CARICO**

<sup>1</sup> Ambito Inserito con Variante RUE I\_2012

La realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alle indicazioni del art. 56 del RUE e di seguito indicate, darà origine allo scomputo dei soli oneri di urbanizzazione primaria. Oltre a quanto stabilito dall'art. 56 del RUE, sono poste a carico dell'acquirente le seguenti opere:

- 1- Realizzazione della strada di collegamento Est Ovest dal piazzale dell'Ambito a Via Silone completa di ogni opera ( marciapiedi recinzioni ec) ed impianto nessuno escluso (fognature, illuminazione pubblica. Reti infrastrutturali telecom, Enel ec)
- 2- Realizzazione del muro di contenimento sul confine sud del piazzale con proprietà private e confine est del lotto edificabile in cessione. Il Muro sarà in cemento armato faccia a vista con la parte sommitale dotata di ringhiera regolamentare zincata (se in ferro) o di altro materiale durevole se accettato dal Comune di Noceto.
- 3- Riempimento e messa in quota della aree di parcheggio pubblico (nella zona della scarpata esempio verso sud) del Comparto /Ambito secondo le indicazioni date nel disegno allegato al Bando.
- 4- Sistemazione completa del piazzale e delle aree residue al lotto. Sono comprese tutte le opere ed infrastrutture necessarie quali pubblica illuminazione, fognature, segnaletica stradale, cordoli, marciapiedi ec. nessuna esclusa prendendo a riferimento le modalità che il Comune di Noceto prescrive in ambito dei piani Particolareggiati o Piani Urbanistici attuativi.
- 5- Si indicano i riferimenti di massima per la progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione:
  - a. Le opere stradali saranno:
    - a. Tappetino cm. 2 minimo oltre emulsione acida e sabbia
    - b. Binder cm. 8
    - c. Stabilizzato compattato di cm. 10 per le pendenze
    - d. Ghiaia per massicciata stradale di spessore non inferiore a cm 40
    - e. Sabbia cm. 10 e tessuto non tessuto.
    - f. Cordoli in calcestruzzo vibro compresso
    - g. Pavimentazione marciapiedi in autobloccanti a superficie quarzata tipo e colore a scelta dell'UTC, su sabbia su massetto in CIs armato con rete elettrosaldata.
    - h. Pali di illuminazione a pastorale in acciaio zincato verniciato e corpi illuminanti a led (secondo Piano della Luce)
    - i. Bocchette stradali e chiusini in ghisa classe traffico pesante.
    - j. Rete acqua e gas come da disposizioni tecniche di IREN
    - k. Rete telefonia come da disposizioni tecniche di Telecom
    - l. Rete distribuzione energia elettrica come da disposizioni tecniche di ENEL
    - m.
  - b. Sul confine nord della nuova strada di collegamento (verso il museo):
    - i. Sarà realizzata una muretta di recinzione in c.a. e recinzione metallica simile a quella già esistente della struttura polifunzionale/museo.

Tutte le opere da realizzare e da cedere all'Amministrazione saranno progettate secondo i capitolati e le indicazioni dell'Amministrazione e oggetto di preventiva verifica da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune.

### **RINVENIMENTI BONIFICHE e simili.**

L'area viene venduta nello stato in cui si trova nella piena consapevolezza per chi acquista del suo precedente utilizzo.

Pertanto ogni operazione riguardante o conseguenti la natura dell'area quali bonifiche, (a titolo esemplificativo ritrovamenti, bonifiche ambientali, bonifiche ordigni bellici, fondazioni, strutture e simili) saranno effettuate a cure e spese degli acquirenti e secondo le modalità prescritte dalle vigenti normative. A tal fine l'offerente può, preliminarmente all'offerta, a seguito semplice richiesta da presentare a protocollo e con modalità concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale accedere ai luoghi per effettuare le verifiche che ritenesse necessarie.

### **MANUTENZIONI E TEMPI DI ATTUAZIONE delle stesse:**

L'edificazione del lotto dovrà avvenire secondo le normative edilizie vigenti ed in adempimento al presente bando.

È fatto obbligo all'acquirente dell'area e suoi aventi causa, di procedere alla corretta e celere manutenzione dell'area che dovrà essere mantenuta priva di rifiuti, regolarmente sfalciata e non utilizzata per deposito merci a cielo aperto o usi analoghi e comunque tali da determinare situazioni ritenute a giudizio insindacabile del Comune di Noceto non decorose o comunque incompatibili con il contesto urbano in cui l'area si trova.

### **SERVITÙ E PRESENZA DI IMPIANTI TECNOLOGICI, SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

E' presente una linea a fibre ottiche della rete Lepida, come indicato sulle tavole allegate. Sono a carico dell'acquirente tutte le eventuali spese e pratiche per la deviazione della linea eventualmente richiesta dal gestore.

Eventuali altre opere o lavori che si dovessero rendere necessari ma non previsti si intendono a completo carico del soggetto acquirente.

### **REGIME FISCALE DELLA COMPRAVENDITA:**

La cessione dell'area non soggiace al regime IVA ma a **tassa di registro**.

### **PREZZO DI VENDITA A BASE D'ASTA:**

Il prezzo posto a base d'asta per l'alienazione dell'area risulta pari a:

**€ 1.000.000,00 (un milione/00).** (delibera di Giunta n. 4/2017 del 30/01/2017;

Tale importo risulta assoggettato al regime fiscale sopra indicato.

L'alienazione è disciplinata dal Regolamento Comunale per l'Alienazione degli immobili di proprietà del Comune di Noceto e, per quanto da questo non disciplinato, dalle norme del Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato, approvato con R.D. 23 maggio 1924, n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni e verrà celebrata, con previsione di aggiudicazione ad unico e definitivo incanto, secondo il metodo di cui agli artt. 73 lett. c) e 76, dello stesso decreto, vale a dire con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta di € 1.000.000,00 (un milione/00).

Sono ammesse:

- Offerte in aumento rispetto al prezzo a base d'asta di € 1.000.000,00 (un milione/00).
- Offerte al ribasso, purché entro il limite massimo del 10% (dieci per cento) rispetto al prezzo a base d'asta di 1.000.000,00 (un milione/00);
- L'offerta di importo pari al prezzo a base d'asta.

L'area viene alienata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, così come posseduto dal Comune di Noceto, con ogni annesso e connesso, uso e diritto, accesso e recesso, adiacenze e pertinenze, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti e possano legalmente competere.

La vendita dell'area è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ossia per quanto risulterà dallo stralcio / frazionamento a seguito tracciamento strada di collegamento e altre opere previste ad uso pubblico; non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita, o nella determinazione del prezzo d'asta, nella indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenza, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla legge, dovendo intendersi come espressamente dichiarato dall'aggiudicatario di ben conoscere l'immobile acquistato nel suo complesso e valore e in tutte le sue parti.

L'aggiudicazione dell'area avrà luogo anche nel caso di in cui sia stata presentata una sola offerta, purché valida conformemente alle prescrizioni del presente avviso.

### **PROCEDURA DI VENDITA :**

Poiché la cessione è parte di un più ampio comparto da assoggettare a trasformazione urbanistica si rende necessario definire gli adempimenti, i tempi e le varie modalità appresso specificate:

- 1- Preliminarmente alla stipula dell'atto di compra vendita, l'aggiudicatario dovrà:
  - b. Entro 30 (trenta) giorni dalla aggiudicazione fare redigere ed approvare il frazionamento delle aree in base al disegno delle opere di urbanizzazione come precisate nelle tavole di riferimento del Bando e quindi individuare catastalmente il lotto oggetto di cessione in proprietà; adempimento da svolgere in contraddittorio con Tecnico di fiducia della Amministrazione Comunale;
  - c. Entro 6 (sei) mesi dalla aggiudicazione presentare il progetto delle opere di urbanizzazione e per la verifica degli uffici comunali la bozza di fideiussione a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione avente le caratteristiche seguenti la cui versione in originale ed approvata sarà presentata in sede di atto di compra vendita.
  - d. L'importo a garanzia sarà fissato in misura del 110% del valore dell'importo derivante dal quadro economico del progetto delle opere di urbanizzazione come avanti precisato, comunque oggi calcolato in € 304.230,20;
  - e. La fideiussione (bancaria o assicurativa) dovrà avere le seguenti caratteristiche e contenuti:
    - a. non potrà essere rilasciata da Consorzi Fidi e simili ovvero iscritte nell'elenco Generale ex art. 106 e seguenti del D.lgs n. 385/1993 e nell'apposita sezione prevista dall'art. 1555 comma 4 T.U. tenuto dalla Banca d'Italia. Questo anche nell'ipotesi che il il soggetto tenuto a fornire la garanzia risulti consorziato, socio o altro della società garante.
    - b. La fideiussione dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune con l'esclusione dell'art. 1944 del Codice Civile e senza necessità di preventiva diffida o messa in mora col solo rilievo dell'inadempimento e comunque senza attendere la sentenza giudiziaria.
    - c. Resta però inteso che le eventuali polizze fidejussorie dovranno contenere le seguenti clausole esplicite relativa alla validità oltre la scadenza indicata e cioè:
      - i. *“La polizza, indipendentemente dalla data di scadenza, qualora il Comune non invii-consegna originale della medesima e/o lettera di*

*svincolo, si intende tacitamente rinnovata anno per anno (o diversa frazione di anno) rimando in essere gli obblighi e delle garanzie da parte della società bancaria od assicuratrice nei riguardi del Comune garantito. Il mancato pagamento del premio da parte del contraente non potrà mai essere opposto al Comune garantito.*

- ii. L'importo garantito è da intendersi quale limite massimo a garanzia delle obbligazioni assunte direttamente o indirettamente, ciò indipendentemente dalle modalità con cui questo importo è stato definito. (a titolo esemplificativo non potrà essere ridotto per errori nella computazione o di calcolo, per mancata elencazione o specificazione dell'onere ad esempio nel quadro economico, ec..)*
- iii. Si intende quindi prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indirettamente connesse all'attuazione della convenzione da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come Ente territoriale, sia come soggetto "iure privatorum", sia come autorità di pubblico interesse.*
- iv. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva le spese / danni comunque derivanti dalla mancata manutenzioni e conservazione a cure e spese dei soggetti attuatori, nonché le sanzioni amministrative sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione divenuta inoppugnabile e definitiva.*
- v. La compagnia garante allegherà alla prima fideiussione da presentarsi in sede di Atto di compravendita, l'impegno ad adeguare la garanzia all'importo che verrà definito in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione."*

- 2- La stipula dell'atto di compra vendita contenente tutti gli oneri impegni clausole di cui al presente bando, avverrà entro Entro 45 giorni dalla aggiudicazione;
- 3- Successivamente alla stipula della compra vendita, l'aggiudicatario dovrà:
  - f. Entro 6 mesi dalla aggiudicazione presentare il Progetto delle opere di urbanizzazione da realizzare sulle aree del NOC\_IEU4 completo di capitolato sottoposto a controllo dell'UTC. Detto progetto sarà approvato dal Comune di Noceto entro 60 giorni dalla sua presentazione.
  - g. Entro 3 mesi dalla approvazione del Progetto delle opere di urbanizzazione di cui sopra ad iniziare le opere di urbanizzazione che dovranno essere completate ultimate e collaudate entro 12 mesi dal loro inizio .
- 4- Entro 6 mesi dall'accettazione del collaudo (a carico dell'aggiudicatario) delle opere di urbanizzazione il Comune provvederà allo svincolo della fideiussione prestata a garanzia.
- 5- Il rilascio del Permesso di Costruire relativo all'intervento nel lotto edificabile potrà avvenire solo a lavori di urbanizzazione ultimati oppure con la sola eccezione della realizzazione della pavimentazioni stradali (strada e piazzale).
- 6- A completamento dell'edificio nel lotto edificabile le opere di urbanizzazione dovranno risultare completate ultimate e collaudate.

Il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà avere le caratteristiche del progetto esecutivo (ai sensi delle normative sui LL.PP) e contenere anche il quadro economico così definito:

- a. Costo delle opere di urbanizzazione (tutte) con applicazione dei prezzi desunti dall'ultimo bollettino trimestrale pubblicato a cura della Camera di Commercio di Parma
- b. IVA sulle opere di cui al punto a)
- c. Spese tecniche per la progettazione, validazione ecc. per il progetto delle opere di urbanizzazione (Iva e contributi compresi)
- d. Spese tecniche per la Direzione dei Lavori e coordinamento sicurezza in fase di realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- e. Spese tecniche e correlate alle operazioni di collaudo;
- f. Spese per frazionamenti, verifiche, denunce catastali relative alle aree in PUA.
- g. Spese notarili, tasse e simili
- h. Imprevisti calcolati nella misura non inferiore al 10 % di cui alla voce a)
- i. La valutazione delle opere di cui alla voce c) d) e) f) g) dovrà essere sviluppata in riferimento alle tariffe professionali vigenti e comprensive di IVA e contributi.

**Contenuto del bando:**

Il presente Bando comprende anche quanto di seguito specificato dal titolo "1- Modalità di presentazione dell'offerta" sino al punto "XI. Informazioni" compreso oltre agli allegati.

**PARTECIPAZIONE ALL'ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI UN LOTTO EDIFICABILE COMPARTO NOC IEU4, DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI NOCETO**

**I. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.**

I concorrenti per partecipare alla gara, dovranno produrre un UNICO PLICO accuratamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, da indirizzarsi come segue:

**“COMUNE DI NOCETO –Ufficio Protocollo - Piazzale Adami n. 1 - 43015 NOCETO (PR)”.**

Il plico dovrà recare all'esterno a pena di esclusione l'intestazione del mittente e la dicitura **“OFFERTA PER L'ALIENAZIONE DI LOTTO EDIFICABILE IN NOCETO COMPARTO NOC IEU4 DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI NOCETO”** o altra idonea ad identificare la presente procedura e dovrà contenere a pena di esclusione le seguenti due buste:

- **BUSTA A: “Documentazione”.**

- **BUSTA B: “Offerta”.**

**Busta A: DOCUMENTAZIONE**

Dovrà contenere a pena di esclusione i seguenti documenti:

**1) DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA PUBBLICA:**

da redigere in carta semplice, in lingua italiana e in forma di dichiarazione, senza abrasioni o correzioni di sorta, anche utilizzando il modello allegato al presente avviso d'asta, la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta per esteso ed in modo leggibile dal concorrente o dal soggetto avente il potere di rappresentare e impegnare legalmente l'impresa o ente concorrente.

La domanda di partecipazione dovrà essere corredata di DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA resa ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 445/2000 unita, a pena di esclusione, a copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore, con la quale il sottoscrittore attesta sotto la propria responsabilità:

**A.1) Se a concorrere sia una persona fisica:**

l'indicazione del nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza e numero di codice fiscale del concorrente.

**A.2) Qualora a concorrere sia una impresa o altro ente diverso dalle imprese:**

L'indicazione dell'esatta denominazione o ragione sociale del concorrente quale risultante dai Registri Pubblici previsti dalla Legge presso la Camera di Commercio o la Cancelleria del Tribunale oppure dall'Atto costitutivo, della sede e del numero di partita Iva o codice fiscale della società o dell'ente concorrente, nonché l'indicazione di nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

**B) L'inesistenza di condanne o misure che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi del D.Lgs. n. 231/2001. Nel caso di società, associazioni o enti l'attestazione deve riferirsi agli amministratori muniti di rappresentanza.**

**C) Di aver preso visione e di avere completa conoscenza dei beni oggetto di vendita e di essere a perfetta conoscenza e di accettare senza riserva alcuna le condizioni e clausole contenute nel presente avviso;**



D) L'obbligo a corrispondere in caso di aggiudicazione tutte le spese conseguenti e di impegnarsi a costituire i depositi e le cauzioni così come indicati a titolo esemplificativo e non esaustivo nel presente avviso d'asta, nonché di impegnarsi a versare entro il termine specificato dall'Amministrazione comunale un importo pari al 10% del prezzo di aggiudicazione, quale acconto sul pagamento del prezzo offerto per l'acquisto dell'area;

E) l'obbligo in caso di aggiudicazione dell'asta, a eseguire le opere ovvero assoggettarsi agli adempimenti precisati nel bando d'asta pubblica;

F) L'espressione del consenso al trattamento da parte del Comune di Noceto dei dati personali e/o sensibili, con l'intesa che gli stessi siano trattati dal Comune medesimo in base agli obblighi previsti dalla normativa comunitaria, dalla legge, dai regolamenti e negli altri casi contemplati dal D.Lgs. n. 196/2003, per i soli fini ed adempimenti connessi alla procedura.

Nel caso la domanda di partecipazione sia sottoscritta da un procuratore, l'atto di procura dovrà essere allegato a pena di esclusione alla documentazione, in originale o in copia autenticata.

Alla domanda di partecipazione dovrà essere allegata, a pena di esclusione, copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto sottoscrittore.

Per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci rese in sede di dichiarazioni sostitutive di certificazioni ai sensi dell'art. 46 del DPR n. 445/2000, troveranno applicazione le sanzioni penali previste dall'articolo 76.

## **2) DEPOSITO CAUZIONALE:**

Ciascun partecipante all'asta pubblica sarà tenuto a pena di esclusione a presentare in sede di partecipazione all'asta il deposito cauzionale pari a € 100.000,00 (centomila/00), a garanzia dell'offerta.

Il predetto deposito cauzionale potrà essere costituito in uno dei seguenti modi:

- Assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Noceto;
- Deposito presso il tesoriere comunale ( Banca Reggiana Credito Cooperativo –Filiale di Noceto) di contanti, Titoli di Stato o garantiti dallo Stato;
- Fidejussione bancaria rilasciata da aziende di credito di cui all'art. 5 del R.D. n. 375/1936 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Polizza fidejussoria rilasciata da impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni.

**La polizza fidejussoria o la fideiussione bancaria dovrà contenere l'assunzione dell'obbligo da parte del fideiussore di pagare l'importo della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta dell'Ente, con rinuncia espressa al diritto di opporre a quest'ultimo qualsiasi eccezione. Dovrà inoltre contenere l'espressa rinuncia del fideiussore al beneficio di preventiva escussione del debitore principale previsto dall'art. 1944 del codice civile, nonché l'espressa rinuncia del fideiussore dei diritti e delle tutele di cui all'art. 1957 del codice civile. La polizza fidejussoria o la fideiussione bancaria dovrà avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.**

Le fidejussioni bancarie e le polizze assicurative dovranno inoltre contenere clausola che, ove in via di scadenza, saranno, senza soluzione di continuità, prorogate o rinnovate dal depositante stesso a semplice richiesta dell'Amministrazione comunale.

## **3) DEPOSITO IN CONTO SPESE:**

Da costituirsi esclusivamente e a pena di esclusione mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Noceto, avente l'importo di € 10.000,00 (diecimila/00) per rimborso spese tecnico amministrative (esempio spese per pubblicazioni avvisi di asta pubblica su quotidiani locali, altri mezzi di informazione, Gazzetta Ufficiale, accatastamento, etc) che sono, ai sensi del presente bando, a carico del soggetto acquirente.

Tutte le spese di cui sopra sono soggette a conguaglio (anche in aumento) e comprenderanno anche le spese varie all'uopo sostenute o che sosterrà il Comune di Noceto sino alla cessione definitiva dell'area.

La mancata effettuazione e produzione del deposito cauzionale di cui al numero 2) o del deposito in conto spese di cui al numero 3) comporterà l'esclusione dalla gara.

La documentazione riportata nei numeri da 1 a 3 che precedono a pena di esclusione dovrà essere inserita in busta chiusa debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura e recare all'esterno l'intestazione del mittente e la dicitura "DOCUMENTAZIONE".

**Busta B: OFFERTA:**

Redatta su carta bollata da € 16,00 in lingua italiana e in forma di dichiarazione, anche utilizzando il modello allegato al presente avviso d'asta, l'offerta economica dovrà recare l'indicazione del nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza e codice fiscale del concorrente ovvero, ove a concorrere sia una impresa o un ente, dovrà recare l'esatta denominazione o ragione sociale, la sede e il codice fiscale dell'impresa o ente concorrente; essa dovrà quindi essere sottoscritta per esteso ed in modo leggibile dal concorrente o dal soggetto avente il potere di rappresentare e impegnare legalmente l'impresa o ente concorrente.

Sono ammesse offerte per procura: in tal caso va allegata a pena di esclusione la procura speciale, in originale o in copia autenticata.

All'offerta dovrà essere allegata a pena di esclusione copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto sottoscrittore.

L'offerta dovrà a pena di esclusione contenere l'indicazione, in cifre e in lettere, del prezzo offerto.

In caso di divergenze tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione.

NON sono ammesse le offerte per persona da nominare a norma dell'art. 81 del R.D. 23/05/1924, n. 827.

Allorché le offerte siano presentate a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

Non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.

L'offerta a pena di esclusione dovrà essere inserita in busta chiusa debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura e recare all'esterno l'intestazione del mittente e la dicitura "OFFERTA".

## II. RECAPITO DEL PLICO

Il plico contenente l'offerta potrà essere recapitato al Comune di Noceto con qualsiasi mezzo e con rischio a carico del concorrente; esso dovrà pervenire a destinazione entro il termine perentorio delle ore 12:00 del giorno 29/08/2017;

Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio del mittente. Le offerte che, per qualsiasi ragione, non esclusa la forza maggiore o il fatto di terzi, dovessero pervenire a destinazione oltre l'anzidetto termine non saranno prese in alcun modo in considerazione.

### **III. APERTURA E VALUTAZIONE DELLE OFFERTE**

All'apertura dei pieghi pervenuti in termine procederà pubblicamente il Responsabile del Procedimento, o il soggetto all'uopo incaricato in caso di impedimento del Responsabile del Procedimento, alla presenza di 2 testimoni il giorno **30 Agosto 2017 alle ore 09:30**, presso la Sede Municipale, sita in Noceto (PR), Piazzale Adami n. 1.

La mancata od incompleta presentazione dei documenti richiesti è sanabile fatti salvi i casi espressamente previsti dal bando di gara. Si farà altresì luogo ad esclusione qualora l'offerta presentata rechi cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che le stesse non siano espressamente approvate con postilla firmata dallo stesso sottoscrittore dell'offerta.

L'asta verrà aggiudicata al concorrente che avrà presentato l'offerta di importo più alto purché questa risulti valida e conforme alle prescrizioni del presente bando e non inferiore al minimo ammesso.

L'aggiudicazione dell'asta avrà luogo anche nel caso di in cui sia stata presentata una sola offerta, purché valida e conforme alle prescrizioni del presente avviso. In caso di due o più offerte valide di pari importo, si procederà nel modo seguente:

- Il Comune inviterà gli offerenti di pari importo mediante comunicazione a mezzo PEC del Comune di Noceto a presentare un rilancio in aumento sulle offerte stesse, da effettuarsi con il sistema delle offerte segrete in busta sigillata.
- L'aggiudicazione avverrà a favore del migliore offerente, anche in caso di una sola offerta di rilancio. Qualora nessuno degli offerenti di pari importo presenti nei termini l'offerta di rilancio, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

### **IV. VINCOLI DELL'OFFERTA.**

Il verbale di gara non tiene luogo di contratto; tuttavia l'aggiudicazione è immediatamente vincolante per l'aggiudicatario.

Pertanto, mentre i soggetti (tutti) che presentano l'offerta per l'acquisizione degli immobili sono da subito vincolati all'acquisto pena l'incameramento del deposito cauzionale di cui al punto 2) dell'art. I del presente Bando, l'Amministrazione Comunale potrà, per qualsiasi motivo compreso quello di pubblico interesse, prima della stipula dell'atto notarile pubblico di vendita dell'area, non procedere alla cessione riconoscendo al soggetto aggiudicatario solo le spese vive sostenute per la presentazione della offerta e quelle eventualmente successive se richieste, senza che la mancata alienazione dell'area possa essere accampata per richiesta di danni, indennizzi o altri rimborsi di qualsiasi genere diversi da quelli anzidetti.

### **V. SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO.**

Nessuna spesa dovrà ricadere sul comune di Noceto, mentre ogni spesa sarà a carico del soggetto acquirente.

Sono in particolare a carico dell'aggiudicatario le spese di pubblicazione dell'avviso d'asta, che verranno dall'Amministrazione trattenute sull'importo del deposito in conto spese di cui al precedente numero 3) dell'art. I., soggette ad eventuale conguaglio.

Oltre all'offerta d'asta e alle spese indicate ai precedenti numeri 2) "Deposito cauzionale" e 3) "Deposito in conto spese" dell'art. I. e ad ogni altra spesa indicata nel presente avviso, saranno poste a carico dell'aggiudicatario a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- Tutte le spese tecnico amministrative relative alla asta pubblica, comprese le spese per la pubblicazione del bando sui quotidiani, Gazzetta Ufficiale e altri mezzi di informazione e spese analoghe o simili.

- Tutte le spese (tecniche, tasse, diritti, operative e nessuna esclusa) per pratiche catastali e / o relative pratiche connesse;
- Le spese tecniche e notarili per la stipula dell'atto di compravendita dell'area ;
- Le spese per Iva, per tasse di registro e simili, relative alla compravendita dell'area;
- Gli oneri fiscali inerenti la compravendita dell'area;
- Ogni altra spesa ancorchè non specificata, ma necessaria o prodromica al trasferimento della proprietà.

## **VI. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE**

L'esito della gara è impegnativo per l'aggiudicatario. A tal fine, l'aggiudicatario sarà invitato con lettera inviata via Pec prima della stipula del contratto a:

- a- Versare (in contanti o con assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Noceto) entro il termine ivi specificato al Tesoriere del Comune di Noceto un importo pari al 10% (dieci%) del prezzo netto di aggiudicazione, quale acconto sul pagamento del prezzo offerto per l'acquisto dell'area.
- b- Procedere a tutti gli adempimenti necessari e/o prodromici per la stipula dell'atto di compravendita.

In caso di inottemperanza agli adempimenti, il Comune di Noceto procederà all'escussione della garanzia così accesa per la partecipazione all'asta ovvero all'incameramento delle cauzioni se già prestate a titolo di acconto, nonché all'aggiudicazione al secondo classificato e così di seguito, scorrendo la graduatoria finale.

All'atto della consegna della quietanza rilasciata dalla tesoreria comunale a seguito del versamento dell'importo indicato alle lett. a), b), del presente articolo, il deposito cauzionale di cui al numero 2) dell'art. I. verrà liberato.

## **VII. TEMPISTICA PER PAGAMENTI E CESSIONE DELL'AREA.**

L'aggiudicatario sarà tenuto a presentarsi alla stipula dell'atto stesso a semplice richiesta dell'Amministrazione, dal momento che il verbale di gara non tiene luogo di contratto.

La mancata stipulazione dell'atto pubblico di compravendita entro il termine stabilito ai sensi del comma che precede per fatto imputabile all'aggiudicatario, comporterà l'incameramento del deposito effettuato a titolo di acconto sul pagamento del prezzo offerto per l'acquisto dell'area.

L'aggiudicatario, pena la escussione della garanzia di cui sopra dovrà presentarsi, previo pagamento in un'unica soluzione dell'intero prezzo entro il termine all'uopo assegnato dall'Amministrazione comunale, alla stipulazione dell'atto pubblico di compravendita che avverrà a semplice richiesta dell'Amministrazione entro e non oltre il termine di 45 (quarantacinque) giorni dall'approvazione del verbale d'Asta.

Faranno carico all'aggiudicatario gli oneri fiscali di legge, le spese notarili e di registrazione, nonché tutte le altre inerenti e conseguenti di cui al paragrafo V e VI al perfezionamento della compravendita .

## **VIII. AVVERTENZE ED ESCLUSIONI**

I concorrenti non saranno ammessi alla gara nei seguenti casi:

- Qualora il plico contenente l'offerta ed i documenti non risulti pervenuto entro il giorno individuato all'art. "II. CONFEZIONAMENTO E RECAPITO DEL PLICO";
- Qualora sul plico non siano apposti il nominativo del concorrente e l'oggetto della gara, come richiesto all'art. "I. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA";
- Qualora su ciascuna delle due buste contenute nel plico non risultino apposte l'intestazione del mittente e le diciture rispettivamente "DOCUMENTAZIONE" e "OFFERTA", come richiesto all'art. "I. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA";

Determina l'esclusione dalla gara:

- la mancata sottoscrizione della domanda di partecipazione e/o dell'offerta;
- la formulazione di offerte espresse in modo indeterminato o sottoposte a condizioni, termini o modalità difformi da quelle stabilite nel presente bando;
- la formulazione di offerte contenenti l'indicazione di un prezzo in ribasso inferiore al limite massimo del 10 % (dieci per cento) del prezzo stabilito come base d'asta;
- l'accertamento, sulla scorta della documentazione presentata, che il concorrente non si trova nella condizione di poter contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi del D.Lgs. 231/2001;
- la contemporanea presentazione dello stesso soggetto con più concorrenti (in tale ipotesi si procederà all'esclusione sia del soggetto interessato, sia dei concorrenti di cui lo stesso faccia parte stabilmente o meno);
- ogni altra ipotesi o fattispecie configurata dal presente avviso quale causa di esclusione del concorrente dall'asta.

Si farà luogo, altresì, ad esclusione, qualora l'offerta presentata rechi cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che le stesse non siano espressamente approvate con postilla firmata dallo stesso sottoscrittore dell'offerta.

L'aggiudicazione dell'area non esonera l'aggiudicatario dall'essere tenuto a richiedere ed ottenere tutte le autorizzazioni ed i permessi necessari per l'attuazione degli interventi anche edilizi richiesti.

#### **IX. INFORMATIVA AI SENSI DEL D.LGS. N. 196/2003 (CODICE PRIVACY)**

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.i., si informa che i dati forniti e raccolti in occasione del presente procedimento saranno oggetto di trattamento da parte del Comune di Noceto esclusivamente per le finalità connesse alla gara, nonché per l'eventuale stipula e gestione del contratto e saranno conservati negli archivi dell'Amministrazione Comunale.

In relazione ai suddetti dati l'interessato può esercitare i diritti sanciti dall'art. 7 del citato Decreto.

Il conferimento dei dati richiesti ha natura facoltativa; un eventuale rifiuto a rendere le dichiarazioni previste comporterà l'esclusione dalla procedura di gara.

#### **X. IMPRESE STRANIERE E LINGUA**

Le imprese straniere dovranno presentare la stessa documentazione richiesta per le imprese italiane ovvero documentazione equivalente in base alla legislazione degli stati di appartenenza.

Tutta la documentazione e i certificati richiesti dovranno essere prodotti in lingua italiana o corredati di traduzione giurata, a pena di esclusione.

## XI. INFORMAZIONI

Responsabile del procedimento è il Geom. Moreno Trentini (tel. 0521622215; fax 0521622200; email: m.trentini@comune.noceto.pr.it).

Per i chiarimenti Urbanistico edilizi è disponibile l'Arch. Michele Siliprandi (tel. 0521622206; fax 0521622200; email: michele.siliprandi@comune.noceto.pr.it).

Per informazioni di ordine tecnico, gli interessati potranno rivolgersi suddetto responsabile. Eventuali quesiti o chiarimenti in merito al presente procedimento dovranno essere formulati esclusivamente per iscritto e inoltrati a mezzo posta elettronica ai recapiti del Responsabile del Procedimento; i quesiti – e le relative risposte - ritenuti maggiormente rilevanti saranno pubblicati sul sito internet del Comune, alla pagina dedicata al presente bando.

Analogamente, eventuali errate-corrige del bando e allegati saranno pubblicati nella pagina del sito internet del Comune dedicata al presente bando, senza che vengano apportate variazioni ai termini di presentazione delle domande di partecipazione. Solo ove vengano apportate modificazioni di estremo rilievo, l'Amministrazione provvederà a modificare i termini di partecipazione dandone avviso con i medesimi strumenti con i quali si è proceduto a dare pubblicità al presente bando d'asta pubblica.

Copia del presente avviso d'asta pubblica è depositato all'Ufficio Patrimonio del Comune di Noceto, sita in Noceto (PR), p.le Adami n. 1, o sul sito internet del Comune di Noceto [www.comune.noceto.pr.it](http://www.comune.noceto.pr.it), alla sezione bandi.

Per la opportuna visione dell'immobile è data disponibilità allo svolgimento di sopralluogo che potrà avvenire in orario di ufficio con modalità e tempi da concordare, con congruo anticipo rispetto al termine per la presentazione dell'offerta, anche telefonicamente, con il geom. Trentini Moreno dell'Ufficio Tecnico Comunale, che risponde al n° 0521-622215 o a mezzo centralino n° 0521-622011 o Arch. Michele Siliprandi tel. 0521622206; fax 0521622200;

Noceto, .....

Il Responsabile del Procedimento  
(Geom. Moreno Trentini)

### **Allegati all'avviso**

---

- 1 Allegato 1: Modello di domanda (in calce);
- 2 Allegato 2: Modello per offerta (in calce);

### **Allegati al Bando**

---

- A 1- Stralcio mappa NCT
- A 2- Visura catastale.
- B1 - Estratto tavola di RUE .
- B2 - TAVOLA SINOTTICA RUE
- B3 - Stralcio Norme di RUE

Planimetria area noce  
PRG ex Fornace Corradi  
Stralcio contratto di affitto area Asilo