



COMUNE DI NOCETO

PROVINCIA DI PARMA

P.le Adami, 1 - 43015 Noceto (PR) - Tel. 0521 622011 Fax 0521 622100
www.comune.noceto.pr.it - C.F.-P.IVA 00166930347



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la Deliberazione di Giunta Comunale n. 7 del 15/02/2018 avente per oggetto “Approvazione piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari;

Visto il R.D. 23 maggio 1924, n. 827, recante “Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato” e successive modificazioni e integrazioni;

Visto il Regolamento comunale per l'alienazione degli immobili di proprietà del Comune di Noceto, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 73 del 28/09/2005;

Visto il testo unico delle leggi sull'ordinamento delle autonomie locali approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 ed in particolare l'art. 192;

In esecuzione della Determinazione del Responsabile del Servizio n. 47 del 22/03/2018, con la quale si determina di esperire la trattativa per la vendita degli edifici ex scuola elementare di Cascine, con indicazione di pubblicare il bando per **30** giorni;

RENDE NOTO

Quanto segue:

AVVISO TRATTATIVA PER L'ALIENAZIONE DI EDIFICIO DENOMINATO "EX SCUOLA ELEMENTARE DI CASCINE " IN LOCALITÀ GATTO GAMBARONE, DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI NOCETO

Il giorno **10 Maggio alle ore 9.00, avrà luogo in Noceto (PR)** presso la Sede Municipale, sita in Piazzale Adami n. 1, in primo esperimento, una trattativa per la vendita a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, di un edificio denominato "ex SCUOLA ELEMENTARE DI CASCINE", sito in Noceto (PR), località Gatto Gambarone , Via San Lazzaro n° 56- 58.
I suddetti immobili sono così meglio descritti.

NOTE DESCRITTIVE

PROPRIETÀ:

L' immobile in questione, oggetto di alienazione, è di proprietà del Comune di Noceto.

UBICAZIONE:

l'Immobile è ubicato in Via San Lazzaro n° 56- 58 in località Gatto Gambarone un tempo destinato a scuola elementare con annesso alloggio di custodia.

INDIVIDUAZIONE DELL'AREA - DATI CATASTALI E CONFINI:

Gli immobili oggetto di stima risultano censiti rispettivamente al nuovo Catasto Terreni e al nuovo Catasto Edilizio, con i seguenti dati identificativi:

Nuovo Catasto Terreni

Foglio	Mapp.	Superficie (Ha)	Qualità	Classe	RD €	RA €
50	66	2.380	Ente Urbano	-	€ 0,00	€ 0,00

Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

Foglio	Mapp.	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita €	
50	66	4	A	3	4,5 vani	€ 302,13	
50	66	5 7	B	5	1.831 m ³	€ 2.553,20	

Essi confinano:

- a Sud con mapp. 84 (rag. Rivaldi- Sansuini)
- a Est con Via San Lazzaro
- a Ovest con mapp. 78 (rag. Scrivani-Zucchi)
- a Nord con Via delle Chiesuole

DESCRIZIONE E CONSISTENZA:

Trattasi di un edificio ad uso ex scuola elementare ed alloggio per custode insistente su un'area trapezoidale estesa catastalmente per complessivi circa 2.380 m² **da frazionare** secondo quanto appreso indicato.

L'edificio a forma rettangolare si eleva di due piani fuori terra con copertura a quattro falde oltre ai locali bagni.

La struttura portante è in muratura di mattoni e sassi e la copertura in tegole marsigliesi su struttura lignea.

L'immobile non risulta dotato di adeguati impianti tecnologici e versa in condizioni manutentive discrete (minime).

PROVENIENZA:

L'edificio è stato realizzato su progetto dell'ing. Brizzolara, approvato con Delibera di Giunta il 28 Giugno 1919, su terreno acquistato dal Comune di Noceto dagli eredi del marchese Franco Carrega, principe di Lucedio. L'edificio viene costruito dall'impresa Cooperativa muratori, manovali e garzoni di Noceto.

Il progetto prevedeva la costruzione di due aule scolastiche con annesso l'alloggio dell'insegnante. Viene collaudato nel 1922. E' stata utilizzata come scuola elementare fino al 1990.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

PSC E RUE VIGENTI:

CON DELIBERA DI CC N° 23 DEL 31-05-2011 È STATO APPROVATO IL PSC (PIANO STRUTTURALE COMUNALE);

L'AREA OGGETTO DI CESSIONE È ZONIZZATA COME "AMBITO URBANO CONSOLIDATO"

CON DELIBERA DI CC N° 02 DEL 19/02/2015 È STATA APPROVATA LA VARIANTE AL RUE II/2014 (REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO).

L'AREA OGGETTO DI CESSIONE È ZONIZZATA COME "AMBITO CONSOLIDATO TIPO 2" – TAVOLA 5.2 - (ART. 56, PUNTO3),

L'EDIFICIO PRINCIPALE È INDIVIDUATO COME "PERMANENZA D'IMPIANTO" CON LA PRESCRIZIONE "RVP" (ART. 50, PUNTO 2) E COME EDIFICIO SPECIALISTICO "SCUOLA DISMESSA" (ART. 68, PUNTO 12)

TAVOLA DEI VINCOLI N. "V2"

L'AREA OGGETTO DI CESSIONE RICADE ALL'INTERNO DELLE ZONE DI TUTELA SORGENTI DI POTENZIALE USO ACQUEDOTTISTICO – ZONA DI RISPETTO 200 MT POZZI DI CAPTAZIONE (PUNTO 3.7) , RICADE ALL'INTERNO DELLA FASCIA DI RISPETTO FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA DI INTERESSE PAESAGGISTICO (PUNTO1.2)" E ALL'INTERNO DELLE ZONE DI TUTELA DEI CORPO IDRICI SUPERFICIALI E SOTTERRANEI – AREA DI RICARICA DI TIPO B (PUNTO 3.4TER)

VINCOLO DI CUI ALLA LEGGE N. 1089/1939 E S.M.I.

L'immobile, ora di proprietà pubblica, avendo una data di costruzione anteriore ai 70 anni ricade tra quelli da sottoporre a istruttoria finalizzata all'accertamento dei requisiti di interesse artistico e storico. Al riguardo Il Comune di Noceto ha avviato con la relativa procedura con Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali. La Soprintendenza per i Beni Architettonici e paesaggistici per le province di Parma e Piacenza, con lettera prot. 3959 del 18 giugno 2009 acquisita agli atti di questo Comune il 22-06-2009 al prot. 11.264, ha trasmesso la scheda di istruttoria dalla quale emerge che *"L'edificio non presenta né caratteristiche tipologiche significative né di pregio storico - architettonico e pertanto non si ritiene che debba essere sottoposto alle disposizioni di conservazione e di tutela previste dal D.Lgs 42/2004"* . Tale istruttoria ha trovato conferma nella comunicazione del Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna del 20-07-2009 (ns prot. 13.733 del 04-08-2009) con la quale viene tuttavia richiamato quanto

previsto dagli art. 28, 90 e segg. Del D.lgs 42/2004 in materia di tutela archeologica e quanto previsto dagli art. 95 e 96 del D.lgs 163/2006.

Resta comunque inteso che l'edificio, indipendentemente dall'esito della procedura di cui sopra, ma in ragione della classificazione dell'edificio con la sigla R 2.2 di non potrà essere demolito e gli interventi dovranno essere riconducibili a restauro risanamento conservativo di tipo B come definito al vigente PRG e Regolamento edilizio. Gli ampliamenti, se possibili da un punto di vista degli indici edilizi, dovranno comunque essere adeguati alla preesistenza e all'edificio principale garantendo l'obiettivo di tutela artistica e storica dell'immobile esistente.

TEMPI DI ATTUAZIONE E MANUTENZIONI

E' 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. Al riguardo sarà anche obbligo dell'acquirente effettuare la corretta manutenzione finalizzata a garantire la stabilità dell'edificio ed impedire l'avanzamento del degrado.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In merito alla regolarità dell'immobile ai fini dei titoli autorizzativi, questo ufficio rileva che l'immobile è stato realizzato in data antecedente alla 1967 e quindi senza che fosse necessaria la Licenza Edilizia.

SERVITÙ E PRESENZA DI IMPIANTI TECNOLOGICI

Nel lotto possono essere presenti, ancorché non specificatamente individuati, impianti tecnologici e sottoservizi anche in riferimento alla presenza degli edifici insistenti nel lotto e non oggetto di cessione. Per tutti questi impianti anche non insistenti sull'area avanti specificata, eventualmente presenti ed utilizzati (reti impiantistiche interrate es. fognatura, acquedotto, gasdotto..) si intende costituita la relativa servitù passiva a carico del lotto ceduto.

Nel lotto sono presenti due edifici destinati ad impianti tecnologici (Cabina elettrica e pozzo con avampozzo per acquedotto pubblico, vasche interrate). L'apposito allegato individua l'area su cui dovrà essere costituita a favore di detti impianti una servitù a carico del lotto principale.

Detta servitù dovrà consentire, oltre al mantenimento delle attuali reti impiantistiche ed il loro ammodernamento ed eventuale implemento, l'accesso agevole anche con mezzi meccanici e di lavoro ai manufatti edili e impianti, tutte le eventuali operazioni di manutenzione, controllo correlate e o simili .

La servitù è anche così sommariamente definita:

La Parte Servente (ed acquirente) :

- 1- concorda che la servitù è inamovibile per espresso patto contrattuale e pertanto la Parte Servente NON potrà eseguire sul fondo di Sua proprietà costruzione, innovazioni o impianti, opere, lavori manufatti (compreso piantumazioni) ecc. se non preventivamente concordati e comunque non in contrasto con le finalità della servitù.
- 2- Si impegna a non collocare altre condutture interrate nella zona asservita, senza preventiva intesa con il Comune di Noceto ed Iren, e / o avente titolo in qualità di ente gestore degli impianti e a rispettare, in caso di nuove costruzioni regolarmente autorizzate, le distanze delle condotte;
- 3- Dà diritto al Comune di Noceto, all'Iren , o avente titolo in qualità di ente gestore degli impianti o comunque a incaricati, in qualsiasi momento di far accedere sul fondo asservito il proprio

personale o chi per esso, con i mezzi d'opera e di trasporto necessari alla messa in opera, all'esercizio, alla manutenzione delle tubazioni esistenti, degli impianti in genere e degli immobili edilizi compreso ogni opera accessoria per compiere i relativi lavori stessi;

- 4- Si conviene che l'accesso all'area avverrà da apposito accesso riservato posto sulla recinzione al lato nord (da via delle Chiesuole).
- 5- Verrà inoltre costituita, a favore del lotto (residuo dopo il frazionamento) interessante gli impianti tecnologici, la servitù di diritto a costruire edifici a distanza non regolamentari come in confine o in allineamento o altra distanza nei riguardi del confine verso l'edificio. Gli edifici dovranno avere attinenza con gli impianti tecnologici.

Nella stessa planimetria sono schematizzate le linee dividenti il lotto per il frazionamento delle aree che unitamente agli edifici tecnologici (edificio tecnologico per pozzo, cabina di trasformazione energia elettrica, vasca interrata) non verranno ceduti ma resteranno di proprietà del Comune di Noceto.

CARATTERISTICHE E ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

In relazione al Decreto interMinisteriale del 29 giugno 2009 relativa alla Attestazione della Certificazione energetica (ACE) si rileva che l'immobile ha scadenti qualità energetiche, potendosi ritenere attribuibile, in via di prima approssimazione, la classe energetica G (la più bassa) con conseguenti consumi (energetici) molto elevati.

Richiamando il contenuto di cui al paragrafo "DEPOSITO IN CONTO SPESE", dovendosi in sede di atto di cessione, allegare o dotare l'edificio della ACE, detto attestato sarà fatto approntare con spese a carico dell'acquirente.

ATTUALE UTILIZZO DELL' EDIFICIO:

Attualmente l'edificio è utilizzato in comodato d'uso da alcune associazioni locali e dal custode (piano Terra).

L'Amministrazione Comunale si impegna, nei confronti dell'aggiudicatario, a consegnare l'immobile libero dagli attuali occupanti entro il termine della data di stipulazione dell'atto di alienazione.

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'edificio risulta pari a **€ 168.480,00 (centosessantottomilaquattrocentottanta/00)**.

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' trattativa di **€ 168.480,00 (centosessantottomilaquattrocentottanta/00)**.

Sono ammesse:

- Offerte in aumento rispetto al prezzo a base d'asta **€ 168.480,00 (centosessantottomilaquattrocentottanta/00)**.

- Offerte al ribasso, purché entro il limite massimo del 10% (dieci per cento) rispetto al prezzo a base d'asta di € **168.480,00 (centosessantottomilaquattrocentottanta/00)**.
- L'offerta di importo pari al prezzo a base d'asta.

L'area viene alienata a corpo, con le limitazioni ed oneri detti in questo bando, 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 per la quantità necessaria alla realizzazione delle superfici edificabili; 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.

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 ALLA TRATTATIVA PER L'ALIENAZIONE DI UN EDIFICIO
DENOMINATO "EX SCUOLA ELEMENTARE DI CASCINE", DI PROPRIETÀ DEL
COMUNE DI NOCETO**

I. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA.

I concorrenti per partecipare alla gara, dovranno produrre un unico plico contenente 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 ALLA TRATTATIVA

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) di obbligarsi in caso di aggiudicazione dell'asta, a eseguire le opere ovvero assoggettarsi agli adempimenti previsti nei paragrafi "TEMPI DI ATTUAZIONE E MANUTENZIONI",

“SERVITÙ E PRESENZA DI IMPIANTI TECNOLOGICI” e “CARATTERISTICHE E ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA” delle “NOTE DESCRITTIVE” e comunque quelle precisate nell’avviso di trattativa.

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 alla trattativa sarà tenuto a pena di esclusione a presentare in sede di partecipazione alla trattativa deposito cauzionale pari a € **16.848 (sedicimilaottocentoquarantotto/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 fideiussoria 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 fideiussoria o la fideiussione bancaria dovrà avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell’offerta.

Le fidejussioni bancarie e le polizze assicurative, ove in via di scadenza, dovranno, senza soluzione di continuità, essere 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 € **4.500,00 (quattromilacinquecento/00)** per rimborso spese tecnico amministrative (esempio: spese per pubblicazioni avvisi di trattativa su quotidiani locali e altri mezzi di informazione, predisposizione e presentazione per l’approvazione delle pratiche catastali, Attestazione Certificazione Energetica 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".

I depositi di cui ai precedenti punti 2) e 3) presentati dal concorrente risultante secondo verranno trattenuti sino all'avvenuto adempimento in capo all'aggiudicatario della stipula dell'atto di compravendita, entro il limite di 180 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva. I depositi presentati dai rimanenti concorrenti verranno restituiti dopo la conclusione della gara stessa.

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.

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. CONFEZIONAMENTO E RECAPITO DEL PLICO

Le due buste sopraddette, formate con le modalità sopra indicate, dovranno essere racchiuse a pena di esclusione in unico piego, a sua volta 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 EDIFICIO DENOMINATO "EX SCUOLA ELEMENTARE DI CASCINE" IN LOCALITÀ GATTO GAMBARONE, DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI NOCETO".

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 12,30 del giorno 09 Maggio 2018.

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 **10 Maggio alle ore 09:30**, presso la Sede Municipale, sita in Noceto (PR), Piazzale Adami n. 1.

La mancata od incompleta presentazione dei documenti richiesti determinerà l'esclusione dalla 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.

La trattativa 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 della trattativa 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 avviso affisso all'Albo Pretorio 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'Avviso sarà esposto all'Albo pretorio entro 7 giorni decorrenti dalla data di esperimento di gara. Nell'avviso esposto all'Albo Pretorio saranno precisati i tempi e le modalità di presentazione delle nuove offerte in rilancio. 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.
- Dell'affissione dell'avviso all'albo Pretorio sarà data notizia ai soli concorrenti interessati mediante comunicazione inviata tramite fax al recapito indicato negli atti di partecipazione alla gara.

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 di trattativa, 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 trattativa, comprese le spese per la pubblicazione del bando sui quotidiani 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, compreso eventuale Attestato di certificazione energetica (ACE).

VI. ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

L'esito della gara è impegnativo per l'aggiudicatario. A tal fine, l'aggiudicatario sarà invitato con lettera raccomandata 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 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, anche di un solo degli adempimenti, il Comune di Noceto procederà all'escussione della cauzione così accesa per la partecipazione alla trattativa ovvero all'incameramento delle somme 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 alla lett. a- 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 dovrà provvedere agli adempimenti preliminari e prodromici necessari alla definizione e stipula dell'atto pubblico di compravendita; egli 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 180 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 (anche eventualmente prodromiche) 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 o la revoca dell'aggiudicazione:+

- la mancanza, incompletezza o irregolarità dei documenti richiesti;
- 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 20 % (venti 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);
- la mancata od incompleta indicazione dei dati richiesti;
- 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

Per informazioni riguardanti il bando rivolgersi al Geom. Moreno Trentini (tel. 0521622215; fax 0521622200; email: m.trentini@comune.noceto.pr.it).

Per informazioni riguardanti **aspetti urbanistici ed edilizi** sono disponibili l'Arch. Michele Siliprandi al tel. 0521/622206 ed il Geom. Raffaele Pindari al num di tel. 0521/622226 od in orari di ricevimento al pubblico presso l'Ufficio Tecnico. Per informazioni di ordine tecnico, gli interessati potranno rivolgersi al suddetto responsabile.

Eventuali quesiti o chiarimenti in merito al presente procedimento dovranno essere formulati esclusivamente per iscritto e inoltrati a mezzo fax o 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 trattativa.

Copia del presente avviso è disponibile presso la Segreteria dell'Ufficio Tecnico Comunale 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, 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, anche telefonicamente, con congruo anticipo rispetto al termine per la presentazione dell'offerta, con il geom. Trentini Moreno dell'Ufficio Tecnico Comunale, che risponde al n° 0521-622215 o a mezzo centralino n° 0521-622011.

Noceto, 05/04/2018;

Il Tecnico
(Geom. Moreno Trentini)

Allegati all'avviso

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

Allegati al Bando

- A 1 – estratto PLANIMETRIA NUOVO CATASTO TERRENI
- A 2 – VISURA NUOVO CATASTO TERRENI
- A 3 – DENUNCIA u.i. NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (2 u.i.)
- A 4 a / b– “Catastini “ NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (2 u.i.)
- A 5 a / b– VISURA NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (2 u.i.)
- B1 a / b -Estratto tavole di variante al PRG 1-2008 relativo all'immobile.
- B2 – stralcio TAVOLA SINOTTICA PRG
- B3 - Estratto norme NTA del vigente PRG (art. 7.4 e Art.31)
- C 1 a / b – ESTRATTO Tavola RUE

C 2 a / b – ESTRATTO Tavola SINOTTICA RUE

D 1 a / b – PIANTE (indicativa dell'Immobile e da verificare in loco)

E1 - PLANIMETRIA INDICATIVA PER FRAZIONAMENTO E COSTITUZIONE SERVITU'

**ALLEGATO 1: MODELLO DI DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALLA TRATTATIVA
E DICHIARAZIONE A CORREDO**

**SPETT.LE
COMUNE DI NOCETO
P.LE ADAMI, 1
43015 NOCETO (PR)**

**TRATTATIVA PER L'ALIENAZIONE DI EDIFICIO DENOMINATO "EX SCUOLA
ELEMENTARE DI CASCINE" IN LOCALITA' GATTO GAMBARONE, DI PROPRIETÀ
DEL COMUNE DI NOCETO**

Il sottoscritto _____

nato a _____

il _____

Residente in _____

Codice Fiscale _____

In qualità di (*barrare la casella relativa al proprio stato e compilare*):

per persona da nominare

diretto interessato

legale rappresentante della ditta/società/ente/consorzio/cooperativa/altro (*specificare*)

con sede in _____

Codice Fiscale n. _____

Partita IVA n. _____

procuratore speciale per la ditta/società/ente/consorzio/cooperativa/altro (*specificare*)

con sede in _____

codice fiscale n. _____

Partita IVA n. _____

CHIEDE

Di partecipare all'attivit  pubblica per l'alienazione di un edificio denominato "ex Scuola di Cascine", di propriet  del Comune di Noceto.

A tal fine, consapevole del fatto che, in caso di mendace dichiarazione, verranno applicate nei suoi riguardi, ai sensi dell'art. 76 del T.U. 445/2000, le sanzioni previste dal codice penale e dalle leggi speciali in materia di falsit  negli atti, ai sensi degli artt. 46 e 47 del T.U. n. 445/2000

DICHIARA

1. **(compilare solo se a concorrere sia un'impresa)** che l'impresa   iscritta alla Camera di Commercio Industria e Artigianato di, con numero di iscrizione data di iscrizione forma giuridica (*barrare la casella interessata*):

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> ditta individuale | <input type="checkbox"/> societ  in nome collettivo |
| <input type="checkbox"/> societ  in accomandita semplice | <input type="checkbox"/> societ  per azioni |
| <input type="checkbox"/> societ  in accomandita per azioni | <input type="checkbox"/> societ  a responsabilit  limitata |
| <input type="checkbox"/> altro | |

ovvero

- per le cooperative, che la Cooperativa   iscritta nell'apposita sezione del registro prefettizio, con i seguenti estremi (*nr. e data di iscrizione*):

ovvero

- per i consorzi di cooperative, che il consorzio   iscritto nell'apposito Schedario generale della cooperazione presso il Ministero del Lavoro e della Previdenza Sociale, con i seguenti estremi (*nr. e data di iscrizione*):

2. che non sussistono condanne o misure che comportino la perdita o la sospensione della capacit  di contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi del D.Lgs. 231/2001 a proprio carico e (*nel caso di societ , associazioni o enti*) a carico degli amministratori muniti di rappresentanza;
3. che ai fini del punto che precede, i nominativi delle persone abilitate a rappresentare ed impegnare l'impresa (soci amministratori accomandatari in caso di societ  di persone;

amministratori in caso di società di capitali), l'associazione o l'ente e i poteri loro conferiti sono i seguenti (indicare le generalità complete):

1) (nome e cognome) _____ (luogo e data di nascita) _____ Residente in _____ C.F. _____ in qualità di _____

2) (nome e cognome) _____ (luogo e data di nascita) _____ Residente in _____ C.F. _____ in qualità di _____

4. Di aver preso visione e di avere completa conoscenza del bene oggetto di vendita e di essere a perfetta conoscenza e di accettare senza riserva alcuna le condizioni e clausole contenute nell'avviso di vendita;
5. Di obbligarsi 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 nell'avviso 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;
6. di obbligarsi in caso di aggiudicazione dell'asta, a eseguire le opere ovvero assoggettarsi agli adempimenti previsti nei paragrafi "TEMPI DI ATTUAZIONE E MANUTENZIONI", "SERVITÙ E PRESENZA DI IMPIANTI TECNOLOGICI" e "CARATTERISTICHE E ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA" delle note descrittive e comunque quelle precisate nel bando nonché di obbligarsi ad integrare, prima della stipula dell'atto di cessione, la garanzia di cui alla lett. D) del punto "I. Modalità di presentazione offerta" del bando stesso;

ESPRIME

Il consenso al trattamento da parte del Comune di Noceto dei dati personali e/o sensibili dichiarati, 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.

DICHIARA ALTRESÌ

Di essere informato che ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.i., 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 all'asta, nonché per l'eventuale stipula e gestione del rogito e saranno conservati negli archivi dell'Amministrazione Comunale.

INDICA

Il seguente recapito al quale far pervenire tutte le comunicazioni relative al presente procedimento:

Impresa (specificare) _____ via _____

CAP _____ luogo _____ tel. _____

fax _____ email _____

Data,.....

Firma leggibile e per esteso

Si allegano (obbligatori):

- a) copia documento di identità in corso di validità del sottoscrittore
- b) procura speciale in originale o in copia autenticata (*solo nel caso di offerta presentata in nome e per conto di altri soggetti*).

ALLEGATO 2 - MODELLO PER OFFERTA



**SPETT.LE
COMUNE DI NOCETO
P.LE ADAMI, 1
43015 NOCETO (PR)**

**OFFERTA PER TRATTATIVA PER L'ALIENAZIONE DI EDIFICIO DENOMINATO
"EX SCUOLA ELEMENTARE DI CASCINE " IN LOCALITA' GATTO GAMBARONE,
DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI NOCETO**

Il sottoscritto _____
nato a _____
il _____
Residente in _____
Codice Fiscale _____

In qualità di (*barrare la casella relativa al proprio stato e compilare*):

- per persona da nominare
- diretto interessato
- legale rappresentante della ditta/società/ente/consorzio/cooperativa/altro (*specificare*)

_____ con sede in _____
Codice Fiscale n. _____
Partita IVA n. _____
 procuratore speciale per la ditta/società/ente/consorzio/cooperativa/altro (*specificare*)

_____ con sede in _____
codice fiscale n. _____
Partita IVA n. _____

DICHIARA

Di presentare la seguente offerta per l'acquisto degli immobili oggetto d'traktativa(oltre gli oneri fiscali dovuti per legge):

- cifre
- lettere

Luogo e data

Firma leggibile per esteso

.....

Si allegano (obbligatori):

- copia di un documento di identità in corso di validità del soggetto sottoscrittore;
- (solo nel caso di offerta presentata in nome e per conto di altri soggetti) procura speciale in originale o in copia autenticata.