



C i t t à d i C a s a l e M o n f e r r a t o

SETTORE AFFARI GENERALI
UFFICIO CONTRATTI

**Avviso di gara ufficiosa
per l'alienazione di area con sovrastanti impianti sportivi in Via dei Mulini-
Casale Monferrato.**

Si rende noto che in esecuzione della determinazione n. 1032 del 10 luglio 2017

il giorno 28 luglio 2017 alle ore 9,00

avrà luogo presso il Palazzo Comunale sito in Via Mameli n. 10, gara ufficiosa per l'alienazione della porzione di area di mq. 8.237 con sovrastanti impianti sportivi in Via dei Mulini – Casale Monferrato.

Il prezzo base d'asta è fissato in complessivi **€ 175.000,00**

L'asta sarà esperita con il metodo delle offerte segrete, da confrontarsi con il prezzo base d'asta.

Saranno ammesse anche offerte in ribasso, fino ad € 149.215,00. Pertanto le offerte non potranno presentare un prezzo inferiore all'importo minimo indicato e in tal caso saranno automaticamente escluse dalla gara.

Capo A - Caratteristiche dell'area e dei fabbricati – Destinazione urbanistica.

L'area con sovrastanti impianti sportivi alienanda risulta distinta a Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Casale Monferrato come segue:

Foglio 37 – particella 362 (ex 201) – ENTE URBANO – are 81 ca 00 (superficie reale misurata mq. 8237);

Foglio 37 – particella 362 (ex 201) – zona censuaria 2 - cat. D/6 rendita € 2.558,00 via XX settembre snc, p.T , intestato a Comune di Casale Monferrato proprietà 1/1.

L'area occupata dall'impianto sportivo è di circa mq. 8.237 (rilevati in loco) ed è recintata. E' costituita da un campo da calcio principale dotato di rete di distribuzione dell'illuminazione, da un campo da calcio di minori dimensioni (da allenamento) dotato di impianto di irrigazione, oltre a fabbricati destinati a servizi, vani accessori e spogliatoi. Tale area risulta meglio indicata nelle fotografie aeree **allegati 1 e 2** e nella planimetria schema generale **allegato 3**.

Per la destinazione urbanistica del lotto, si precisa che l'area rientra nella categoria Frp attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi per l'impiego sociale del tempo libero di carattere privato.

Ai fini delle prescrizioni di adeguamento al Piano Assetto Idrogeologico (PAI) l'area in oggetto è stata classificata area omogenea di "CLASSE IIIb4" – aree edificate nelle quali anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione e di riassetto territoriale di carattere pubblico, privato o consortile, indispensabili per la difesa dell'esistente, non è possibile alcun incremento del carico antropico. Tali aree sono sottoposte al vincolo di non edificabilità per motivi idraulici e idrogeologici. Per gli interventi sugli edifici esistenti si rimanda all'art.20.1 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Comunale.

Sinteticamente, l'area può essere definita come area inedificabile per quanto riguarda nuove costruzioni, mentre è consentito il recupero dell'esistente o la sua eventuale sopraelevazione al fine di eliminare eventuali ostacoli al deflusso delle acque in caso di piena del vicino fiume Po.

Capo B – Condizioni dell'alienazione

Sono previsti i seguenti vincoli:

1. l'acquirente (o suoi aventi causa) dovrà realizzare sull'area oggetto di vendita un impianto sportivo polivalente entro due anni dall'atto di trasferimento, costituito almeno da un campo destinato a basket, da un campo destinato a tennis e da un campo destinato a calcetto;

2. l'acquirente (o suoi aventi causa) dovrà mettere a disposizione delle classi del Liceo Scientifico indirizzo Sportivo (Istituto Superiore A.Sobrero di via Candiani d'Olivola), l'uso a titolo gratuito dei suddetti campi, degli spogliatoi e servizi igienici, durante il periodo scolastico, dal lunedì al venerdì, dalle ore 8,00 alle ore 13,00;

3. il vincolo di "uso pubblico mattutino" avrà durata di 20 (venti) anni a decorrere dal certificato di regolare esecuzione/collaudo (o atto equipollente) a conclusione dei lavori di realizzazione dei nuovi campi regolarmente assentiti ed eseguiti, in base alla normativa urbanistico-edilizia vigente;

4. l'acquirente (o suoi aventi causa) dovrà assumere ogni onere relativo all'utilizzo dei campi e accessori da parte del Liceo per tutto il periodo di vigenza del vincolo (a titolo esemplificativo: consumi acqua e riscaldamento, pulizia e manutenzione degli spogliatoi e dei campi ecc) fatta eccezione per il servizio di trasposto degli studenti che sarà a carico della scuola;

5. entro la fine dei lavori di realizzazione dell'impianto sportivo polivalente, l'acquirente (o suoi aventi causa) dovrà sottoscrivere, con eventuali costi a suo carico, una convenzione con la Direzione scolastica dell'Istituto Superiore A.Sobrero, a cui parteciperà anche il Comune, per regolamentare l'utilizzo pubblico mattutino;

6. in caso di inadempimento colpevole dell'acquirente (o suoi aventi causa) alla stipula della convenzione di cui al p.5 o all'uso pubblico mattutino alle condizioni previste, per tutto il periodo di vigenza del vincolo, sarà dovuta al Comune una penale pari a

- una quota fissa di € 52.000,00 (differenza tra il valore di stima di € 227.000,00 e quello di € 175.000,00 risultante dal deprezzamento per il vincolo);

- una quota variabile pari a € 2.600,00 (1/20 della quota fissa) per il numero di anni (o frazioni) residui dal momento dell'inadempimento alla scadenza del vincolo;

la penale dovrà essere rivalutata dalla data dell'atto di trasferimento all'inadempimento in base all'indice ISTAT e il suo pagamento libererà l'acquirente (o aventi causa) dal vincolo di uso pubblico mattutino;

7. le clausole di cui ai punti da 1 a 6, nonché, eventualmente, quanto indicato al successivo punto 8, dovranno essere riportate espressamente nella nota di trascrizione dell'atto di trasferimento;

8. qualora alla stipula dell'atto di trasferimento i lavori di bonifica del terrapieno, già appaltati alla pubblicazione del bando, non fossero conclusi, l'acquirente dovrà autorizzare il Comune ad accedere all'area oggetto di vendita, ogni qual volta si renderà necessario e dietro semplice richiesta verbale. Nell'ambito di tali lavori il Comune realizzerà un nuovo accesso ai campi in sostituzione di quello esistente, prioritariamente individuato a ridosso dell'adiacente parcheggio del supermercato Mercatò salvo diversa richiesta dell'acquirente, che il Comune si riserva di accettare qualora non sia eccessivamente onerosa e pervenga in tempo utile. L'acquirente rinuncia a qualunque richiesta di danni al Comune per disagi o ritardi dipendenti o connessi a tutti i lavori sopra descritti..

Capo C- Condizioni di partecipazione alla gara .

Per partecipare alla gara i concorrenti dovranno far pervenire al Comune di Casale Monferrato Via Mameli n. 10 - 15033 Casale Monferrato, a mezzo del servizio postale, pena l'esclusione dalla gara, entro e non oltre il termine perentorio

delle ore 12.30 del giorno 27 luglio 2017

plico raccomandato, debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, nel quale dovrà essere inclusa tutta la documentazione di seguito elencata.

Sull'esterno del plico, oltre alla precisa indicazione del mittente, dovrà essere chiaramente apposta la seguente dicitura:

**"OFFERTA PER LA GARA UFFICIOSA DEL GIORNO 28 LUGLIO 2017
RELATIVA ALL'ALIENAZIONE DI AREA CON SOVRASTANTI IMPIANTI
SPORTIVI IN VIA DEI MULINI – CASALE MONFERRATO"**

Non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.

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.

Il plico dovrà contenere:

1. Istanza di ammissione alla gara ufficiosa, sottoscritta dal partecipante (se persona fisica) o dal suo legale rappresentante (se società o ente di qualsiasi tipo) e presentata unitamente a copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, ai sensi dell'art. 38 comma 3 D.P.R. 445/2000, contenente – oltre alle generalità del dichiarante (cognome, nome, data e luogo di nascita, residenza o domicilio, codice fiscale) - le seguenti dichiarazioni sostitutive ai sensi D.P.R. 445/200, successivamente verificabili:

(se persona fisica)

- a. l'assenza nei propri confronti di iscrizioni nel Casellario giudiziale che comportino l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- b. l'assenza nei propri confronti delle cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui agli artt. di cui all'art. 67 comma 1 lett. da a) a g) e 76 comma 8 D.Lgs. 159/2011;

(se società o ente di qualsiasi tipo)

- a. indicazione (eventuale) dell'iscrizione alla competente Camera di Commercio, con indicazione dell'assenza di procedure concorsuali in corso o verificatesi nell'ultimo quinquennio.
- b. l'assenza di iscrizioni nel Casellario giudiziale che comportino l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione, riferita ai legali rappresentanti della società/ente;

- c. l'assenza nei confronti dell' ente/ società e dei suoi legali rappresentanti delle cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 D.Lgs. 159/2011;

n.b: se a concorrere sia un ente privato diverso dalle società dovrà essere prodotta la seguente documentazione:

- copia, dichiarata conforme all'originale, dell'atto costitutivo;
- copia, dichiarata conforme all'originale, dell'atto da cui risulti il conferimento del potere di rappresentanza dell'ente al soggetto sottoscrittore dell'offerta

(in entrambe i casi)

- di aver preso conoscenza e di accettare incondizionatamente ogni prescrizione contenuta nel presente avviso di gara ufficiosa;
- di essersi recato sul posto ove è ubicato l'immobile e di aver preso conoscenza delle condizioni locali, nonché di tutte le circostanze generali e particolari atte ad influire sulla presentazione dell'offerta;

Si consiglia di redigere la dichiarazione contenente le dichiarazioni sostitutive richieste ai sensi del D.P.R. 445/2000 utilizzando il FAC-SIMILE allegato A) al presente avviso d'asta o in ogni caso in conformità ad esso.

2. Deposito cauzionale pari ad 1/10 dell'importo a base d'asta, da costituirsi con una delle seguenti modalità:

- a) in numerario, a mezzo deposito presso la civica Tesoreria – **BANCA POPOLARE DI MILANO SOC. COOP. A R.L. – Agenzia di Casale Monferrato – Corso Indipendenza 16**
- b) mediante polizza fideiussoria;
- c) mediante fideiussione bancaria.

purchè rilasciate da assicurazioni e banche iscritte negli appositi elenchi dei soggetti abilitati al rilascio di fideiussioni per enti pubblici, tenuti dall'ISVAP e dalla Banca d'Italia.

Nel caso in cui il deposito cauzionale sia costituito con le modalità di cui ai punti b) e c), la fideiussione dovrà contenere la clausola di pagamento a semplice richiesta

e dovrà avere validità per almeno 120 giorni a decorrere dalla data fissata per la gara ufficiosa.

3. Offerta: L'offerta, in competente bollo e in lingua italiana, dovrà indicare il prezzo offerto, così in cifre come in lettere, senza abrasioni o correzioni di sorta. Non saranno altresì prese in considerazione le offerte per persona da nominare. In caso di divergenza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione.

L'offerta, sottoscritta dal partecipante (persona fisica) o dal titolare dell'Impresa o dal legale rappresentante della Società/Ente, con firma leggibile e per esteso, dovrà essere inserita a **pena di esclusione** in apposita busta debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, recante l'indicazione del mittente e l'oggetto della gara e nella quale non dovranno essere inseriti altri documenti.

Si consiglia di redigere l'offerta utilizzando il FAC-SIMILE allegato B) al presente avviso d'asta o in ogni caso in conformità ad esso.

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

Capo D - Modalità di effettuazione della gara e aggiudicazione

La gara sarà esperita con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base di gara, con aggiudicazione al concorrente che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa per l'Amministrazione.

Nel caso pervengano più offerte in ribasso, purchè entro il limite di € 149.215,00, il Dirigente si riserva la facoltà di trattare direttamente e separatamente con i due soggetti che hanno presentato le offerte più vantaggiose, richiedendo di migliorare ulteriormente la propria offerta di acquisto.

Si procederà all'aggiudicazione anche qualora sia pervenuta una sola offerta valida. In caso di offerte uguali, si procederà all'aggiudicazione a norma dell'art. 77 R.D. 827/24.

L'aggiudicazione avrà carattere provvisorio, essendo sospensivamente condizionata alla verifica delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario provvisorio in sede di gara e alle valutazioni in ordine alla congruità del prezzo offerto come di seguito precisate.

Non saranno prese in esame offerte di persone da nominare.

E' fatto divieto di cedere l'aggiudicazione a qualsiasi titolo.

L'aggiudicazione acquisirà carattere definitivo solo a seguito dell'approvazione degli atti di gara da parte del competente organo dell'Amministrazione Comunale.

Intervenuta l'aggiudicazione definitiva, il deposito cauzionale di cui al capo C) punto 2 sarà restituito ai concorrenti non aggiudicatari, restando vincolato per l'aggiudicatario fino alla stipula del relativo contratto di compravendita, coprendo la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario.

Capo E - Stipulazione del contratto

Il rogito notarile, a cura del Notaio scelto dall'acquirente dovrà intervenire, previo pagamento del prezzo di acquisto dell'immobile, entro 60 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva, pena l'incameramento della cauzione da parte del Comune.

Le spese notarili e le altre spese d'atto, imposte e tasse di trasferimento saranno a totale carico della parte acquirente.

Ai fini fiscali, si precisa che tale trasferimento immobiliare non rientra nel campo di applicazione dell'I.V.A

Tutte le informazioni e la documentazione relative alla destinazione edilizia e urbanistica del bene in vendita e alla valutazione potranno essere acquisite presso il Settore Pianificazione Urbana e Territoriale del Comune di Casale Monferrato (tel. 0142 444203) mentre quelle attinenti alla parte amministrativa saranno fornite dall'Ufficio Contratti del Comune di Casale Monferrato (tel. 0142 444317)

Casale Monferrato, li 11 luglio 2017

**IL DIRIGENTE SETTORE PIANIFICAZIONE
URBANA E TERRITORIALE**

Ing. Roberto Martinotti

