



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 d'asta pubblica

per l'alienazione di terreno compreso nel Piano Particolareggiato "Polo Sportivo e ricreativo di San Bernardino" individuato come Lotto n. 2 avente destinazione d'uso direzionale.

Si rende noto che in esecuzione della deliberazione C.C. n. 5 del 21 gennaio 2012
il giorno 9 MAGGIO 2013 alle ore 10,00

avrà luogo presso il Palazzo Comunale sito in Via Mameli n. 10, asta pubblica per l'alienazione di un terreno compreso nel Piano Particolareggiato "Polo Sportivo e ricreativo di San Bernardino" individuato come Lotto n. 2 avente destinazione d'uso direzionale.

Il prezzo base d'asta è fissato in complessivi **€ 350.000,00**

L'asta sarà esperita con il metodo delle offerte segrete, in aumento rispetto alla base d'asta, ai sensi degli art. 73 lettera c) e 76 R.D. n. 827/1924.

Capo A - Caratteristiche del terreno – Destinazione urbanistica.

Il terreno alienando risulta distinto a Catasto Terreni del Comune di Casale Monferrato come segue:

Foglio 56 – particella 835 – seminativo irriguo – classe 1 – Ha 2 are 00 ca 00 – reddito dominicale € 320,20 – reddito agrario € 175,60.

Con l'approvazione della Variante n. 15 al PRGC, è stato localizzato in zona San Bernardino un centro direzionale ad integrazione delle destinazioni già ammesse dal relativo Piano Particolareggiato, il quale a sua volta, con la Variante n. 2, ha individuato l'area destinata a tale scopo nella parte nord-ovest dell'ambito, e

precisamente tra Viale dello Sport e Strada San Bernardino (Lotto n. 2) su un terreno di proprietà comunale (vedasi allegata planimetria).

Gli interventi sull'area destinata a centro direzionale dovranno avvenire nel rispetto della densità fondiaria non superiore a 1,5 mc/mq, della S.L.P. non superiore a mq. 9000 (vedi PRGC) e dell'altezza massima di m. 11 e 3 piani fuori terra. La volumetria massima edificabile è pari a mc. 30.000.

Sull'area in oggetto grava servitù di acquedotto, essendo attraversata in direzione est-ovest da una tubazione interrata in ghisa di cm. 50 (tipo DN500) dell'acquedotto comunale, posta a circa m. 1,50 sotto il piano di campagna.

Capo B – Condizioni dell'alienazione:

- 1) divieto di vendita o costituzione di altro diritto reale comunque denominato, di frazionamento o di suddivisione in lotti dell'area prima della edificazione;
- 2) obbligo di realizzare l'insediamento, in modo da ottenere il certificato di agibilità, per una quota minima del 50% della potenzialità edificatoria direzionale (sia in termini volumetrici che di superficie lorda di pavimento) entro il termine massimo di 4 anni dalla data di stipula dell'atto di acquisto dal Comune in seguito all'aggiudicazione;
- 3) divieto per l'aggiudicatario di vendita dell'area, o costituzione di altro diritto reale comunque denominato, successivamente all'edificazione, in assenza di nulla osta comunale per un periodo di anni 10 dalla data di stipula dell'atto di acquisto in seguito all'aggiudicazione. Il nulla osta sarà subordinato al recupero del valore dell'area nella misura del 15% del prezzo dell'immobile oggetto di trasferimento, al netto del prezzo di aggiudicazione rivalutato sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione. In caso di vendita, o costituzione di altro diritto reale comunque denominato, di porzioni dell'immobile costruito, il recupero sarà proporzionale alla superficie lorda di pavimento oggetto del trasferimento e la superficie lorda di pavimento ammessa dal P.R.G.C.. Fermo restando l'obbligo della quota minima indicata al precedente punto 2), nel caso di trasferimento di porzione di lotto non costruito, il recupero sarà pari al prezzo dell'area ceduta al netto del relativo prezzo di aggiudicazione rivalutato sulla base dell'indice ISTAT del costo di

costruzione.

4) l'aggiudicatario potrà accedere al credito finanziario con operazioni di leasing e sale and leaseback, con il subentro della società di leasing in tutti gli obblighi dell'aggiudicatario. In tal caso il nulla osta comunale non comporta l'eventuale recupero del valore dell'area.

5) l'inosservanza degli obblighi di cui ai punti precedenti, comporterà le seguenti sanzioni:

a) in caso di vendita o costituzione di altro diritto reale comunque denominato, di frazionamento o di suddivisione in lotti dell'area prima della edificazione, sanzione pari al prezzo dell'area ceduta al netto del prezzo di aggiudicazione rivalutata sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione;

b) in caso di mancata realizzazione e di richiesta del certificato di agibilità alle condizioni di cui al precedente punto 2), sanzione pari alla differenza tra il valore dell'area al momento della contestazione della violazione ed il prezzo di aggiudicazione rivalutata sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione. Il valore dell'area sarà determinato con perizia di stima asseverata da un perito nominato dal Tribunale.

c) mancata richiesta del nulla osta di cui al precedente punto 3), sanzione pari al recupero del valore dell'area maggiorato del 30%;

6) l'aggiudicatario prima della stipula dell'atto di trasferimento dell'area a seguito della aggiudicazione dovrà prestare idonea garanzia di durata anni 10, a copertura degli obblighi e delle sanzioni sopradescritte di importo pari al doppio del valore di aggiudicazione.

Le suddette condizioni dovranno essere riportate nell'atto di compravendita e debitamente trascritte nei Registri Immobiliari.

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 8 MAGGIO 2013

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 L'ASTA PUBBLICA DEL GIORNO 9 MAGGIO 2013 RELATIVA ALL'ALIENAZIONE DI TERRENO COMPRESO NEL PIANO PARTICOLAREGGIATO "POLO SPORTIVO E RICREATIVO DI SAN BERNARDINO" AVENTE DESTINAZIONE D'USO DIREZIONALE"

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 all'asta pubblica, in competente bollo, sottoscritta dal partecipante (se persona fisica) o dal suo legale rappresentante (se persona giuridica) 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. 67 comma 1 lett. da a) a g) e 76 comma 8 D.Lgs. 159/2011;

(se persona giuridica)

- a. l'iscrizione alla competente Camera di Commercio, con indicazione del numero di iscrizione, della forma giuridica, denominazione, sede legale e oggetto dell'attività dell'impresa, data di iscrizione e durata, con indicazione della persona legittimata ad impegnare e rappresentare l'Impresa, nonché 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 al titolare, se si tratta di impresa individuale; a ogni socio se si tratta di società in nome collettivo o in accomandita semplice; agli amministratori muniti di poteri di rappresentanza, se si tratta di altro tipo di società;
- c. l'assenza nei confronti della impresa/ società e dei suoi titolari/legali rappresentanti delle cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui agli artt. 67 comma 1 lett. da a) a g) e 76 comma 8 D.Lgs. 159/2011;

(in entrambe i casi)

- ❑ di aver preso conoscenza e di accettare incondizionatamente ogni prescrizione contenuta del presente avviso;
- ❑ di aver esaminato tutte le circostanze generali e particolari atte ad influire sulla presentazione dell'offerta, compreso lo stato dell'immobile, la sua consistenza e la sua destinazione

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 CARIGE S.P.A. – Corso Valentino n. 111**
- b) mediante polizza fideiussoria;
- c) mediante fideiussione bancaria.

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 90 giorni a decorrere dalla data fissata per l'asta.

3. Offerta: L'offerta, in competente bollo e in lingua italiana, dovrà indicare il prezzo offerto, così in cifre come in lettere, espresso in aumento rispetto alla base d'asta, senza abrasioni o correzioni di sorta.

Saranno escluse le offerte di ribasso. 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, 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

L'asta sarà esperita con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base d'asta, ai sensi degli art. 73 lettera c) e 76 R.D. n. 827/1924, vale a dire con aggiudicazione ad unico e definitivo incanto al concorrente che avrà offerto il maggior aumento sul prezzo a base d'asta, non intendendo questa Amministrazione ammettere offerte in diminuzione rispetto al prezzo base d'asta.

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. L'Amministrazione Comunale si riserva espressamente di non procedere all'aggiudicazione, anche all'esito di una valutazione in merito alla congruità del prezzo risultante dalla migliore offerta formulata nell'ambito della procedura di gara. Tale valutazione sarà operata in base alla motivata relazione predisposta da un esperto indipendente a tale scopo nominato dall'Amministrazione Comunale.

Intervenuta l'aggiudicazione definitiva, il deposito cauzionale di cui al 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 dovrà intervenire, previo pagamento del prezzo di acquisto dell'immobile, entro 30 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva, pena l'incameramento della cauzione da parte del Comune.

Preliminarmente al perfezionamento del contratto di compravendita, l'aggiudicatario dovrà costituire la garanzia prevista al Capo B – punto 6) del presente avviso.

Le 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, lì 22 Febbraio 2013

**IL DIRIGENTE SETTORE PIANIFICAZIONE
URBANA E TERRITORIALE
F.to Ing. Roberto Martinotti**