



Comune di Cinisello Balsamo
Settore Lavori Pubblici, Patrimonio Immobiliare,
Arredo Urbano e Riqualificazione Urbana

OGGETTO: Trattativa privata per l'alienazione di una unità immobiliare sita in Via Monfalcone, 40- Cinisello Balsamo (MI).

A) Caratteristiche dell'unità immobiliare:

L'unità immobiliare ubicata in Via Monfalcone n. 40, grande arteria comunicativa della città, fa parte del patrimonio immobiliare del Comune di Cinisello Balsamo ed è utilizzata come sede del centro di cottura pasti, ricade nella zona centrale della città in una zona tranquilla e poco rumorosa.

B) Descrizione dell'unità immobiliare:

Il fabbricato si presenta in buone condizioni di mantenimento strutturale, nonostante risalgia al periodo 1977/1978 grazie ad un intervento di ristrutturazione straordinaria avvenuta nel 1999, per una messa a nuovo dell'intera struttura e di interventi periodici di manutenzione ordinaria sostenuti da questo Ente a partire dalla data di costruzione.

L'immobile si erige su due livelli, e vi si può accedere sia tramite l'ingresso principale di Via Monfalcone che da Via Trieste, quest'ultima è utilizzata soprattutto come carico e scarico merci.

Il piano rialzato è adibito ad area lavoro, costituito da diversi locali: cottura, confezionamento, dispense, uffici e sale lavaggio.

Il piano seminterrato è composto da vani dedicati a deposito magazzini locali tecnici, spogliatoio e celle frigorifere; i due piani comunicano tra di loro tramite scale interne ed esterne ed una coppia di ascensori. Parte integrante di questo plesso ed esterno al fabbricato, è l'impianto di depurazione delle acque reflue, porzione di giardino, parcheggi, muro di cinta e le varie rampe e scale d'accesso all'immobile.

Per quanto concerne la consistenza dell'immobile le superfici sono così suddivise:

- Piano rialzato mq 966,74
- Piano seminterrato 1030,83mq
- Rampe e scale 570.95
- Cavedio pedonale= 358
- Locale tecnologico 39
- Area verde 2061,25 mq
- Area parcheggi e lastricati 840 mq
- Recinzione : 284 ml

Detto immobile è individuato nel NCEU del Comune di Cinisello Balsamo al foglio 43, mappale 233.

In conformità alla delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 30.03.2011 lo stabile dovrà mantenere l'attuale destinazione d'uso e urbanistica.

L'acquirente dovrà esplicitamente impegnarsi ad integrare all'Amministrazione Comunale l'importo di acquisto qualora, per mutate condizioni, si ritenesse possibile la modifica della destinazione d'uso ed urbanistica in "produttiva"

Ufficio L.L.P.P.

Via Giordano 3, 20092 Cinisello Balsamo (MI)

Tel. 02 6602344 Fax 02 66023445

C.F. 01971350150 P.I. 00727730967

entro e non oltre 6 mesi dalla scadenza del contratto di concessione attualmente in essere con la Soc. CIR.
Qualora si verificasse tale condizione, l'acquirente dovrà preventivamente procedere alla sottoscrizione di apposito atto unilaterale ed alla presentazione di idonea fideiussione a garanzia della scelta che l'Amministrazione andrà ad assumere, senza che tutto ciò sia impegnativo per l'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle prerogative del Consiglio Comunale.
A tal fine l'offerente, a pena di esclusione, in separata busta dovrà indicare la % in aumento rispetto all'offerta presentata, che si impegna ad offrire all'Amministrazione Comunale.

Il complesso immobiliare attualmente è dato in gestione alla CIR Cooperativa Italiana di Ristorazione Società Cooperativa con sede Legale in Reggio Emilia, Via Nobel n. 19, sino al 31 agosto 2015, con diritto di prelazione nell'acquisto del complesso medesimo.
Tale diritto, per motivi di pubblico interesse dovrà essere esercitato dalla Soc. Coop. CIR entro il termine di 7 giorni decorrenti dalla ricezione della comunicazione inviata dall'Amministrazione Comunale relativa all'individuazione della migliore offerta.

**C) Prezzo a base di gara Euro 3.271.729,60. =
(tremilioniduecentosettantunoseptecentoventinove/60) al netto degli oneri fiscali.**

Il giorno 04.11.2011 alle ore 9.30 in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n° 43 del 10.02.2011, e della delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 30.03.2011 presso la sede del Comune di Cinisello Balsamo, via Umberto Giordano n° 3, si terrà una gara a trattativa privata per la vendita dell'immobile sopra descritto.

D) Modalità di aggiudicazione della gara

La trattativa si svolgerà nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento sulla Contabilità Generale dello Stato e del R.D. 23.05.1924, n° 827 nonché del Regolamento per la Vendita di Beni Immobili del Comune di Cinisello Balsamo, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale, n° 111 del 20.09.2001, per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base di gara.

Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso in cui sia presentata una sola offerta valida.

L'aggiudicazione sarà dichiarata a favore del soggetto che avrà presentato l'offerta maggiormente vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.

Si precisa che in caso di presentazione di offerte al ribasso, l'Amministrazione ne verificherà la congruità mediante propria struttura o appositi istituti.

Si procederà all'aggiudicazione solo in esito alla verifica della congruità del miglior prezzo offerto.

In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere, sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Amministrazione Comunale.

L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma autografa, dal concorrente o dal legale rappresentante in caso di impresa o società.

Comune di Cinisello Balsamo

11.000 Aprile, 4 2011 Cinisello Balsamo (MI)

TEL. 02.90241 Fax 02.901144

www.comune.cinisello-balsamo.mi.it

P

COMUNE DI CINISELLO BALSAMO

Protocollo N. 0044171/2011 del 18/10/2011

Nel caso in cui più concorrenti presentino la stessa offerta, si procederà nella medesima adunanza ad una gara tra essi soli, mediante presentazione di offerta migliorativa. Colui che risulterà il migliore offerente sarà dichiarato aggiudicatario, previa la verifica di congruità di cui sopra. Ove nessuno di coloro che avranno effettuato offerte uguali più vantaggiose sia presente, la sorte deciderà chi dovrà essere l'aggiudicatario.

L'offerta dovrà essere formulata mediante indicazione del prezzo offerto, espresso in cifre ed in lettere.

Si precisa che il perfezionamento del contratto è subordinato alla definizione delle pratiche per la riacquisizione da parte dell'Ente dello stabile in argomento. Se tali pratiche non dovessero essere espletate entro 90 giorni dall'aggiudicazione, l'offerente potrà ritenersi svincolato dall'acquisto.

E) Modalità di invio delle offerte e relativa documentazione

Per poter partecipare alla trattativa i concorrenti dovranno far pervenire al Protocollo del Comune di Cinisello Balsamo (MI), Via XXV Aprile 4 - 20092 Cinisello Balsamo (MI) entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 03.11.2011, le offerte mediante raccomandata del servizio postale, agenzia di recapito autorizzata o consegna a mano dei plichi.

Con le stesse modalità e formalità ed entro il termine indicato, dovranno pervenire le eventuali integrazioni ai plichi già presentati.

Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi causa lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

Il plico sigillato e controfirmato, riportante all'esterno denominazione sociale e codice fiscale del mittente con relativo indirizzo, l'oggetto della gara giorno ed ora dell'espletamento della stessa, dovrà contenere al suo interno due buste, a loro volte sigillate sui lembi di chiusura e controfirmate, recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente:

"Busta A- Documentazione per l'acquisto del complesso immobiliare ubicato in Cinisello Balsamo -Via Monfalcone, 40"

"Busta B- Offerta Economica per l'acquisto del complesso immobiliare ubicato in Cinisello Balsamo -Via Monfalcone, 40"

"Busta C- Offerta % in aumento per eventuale modifica di destinazione urbanistica in "produttiva" del complesso immobiliare ubicato in Cinisello Balsamo -Via Monfalcone, 40"

All'interno della sopraccitata **"busta A"** dovranno essere allegati i seguenti documenti amministrativi e finanziari:

1. Domanda di partecipazione in bollo (€ 14,62), redatta preferibilmente su apposito modello (Allegato A) disponibile sul sito Internet comunale, contenente Dichiarazione redatta ai sensi del DPR 445 del 28.12.2000 -

Comune di Cinisello Balsamo

Via XXV Aprile, 4 - 20092 Cinisello Balsamo (MI)

Tel. 02 900011 Fax 02 9011111

www.comune.cinisello-balsamo.mi.it

P

COMUNE DI CINISELLO BALSAMO

Protocollo N. 0044171/2011 del 18/10/2011

In tale domanda, ciascun concorrente, a pena di esclusione dalla gara, dovrà presentare una dichiarazione, con unita fotocopia di un documento di identità in corso di validità, con la quale attesta:

- a) di conoscere e accettare incondizionatamente tutte le prescrizioni della presente procedura;
- b) di avere preso visione del complesso immobiliare e delle specifiche tecniche e urbanistiche relative allo stesso, per il quale partecipa alla trattativa e di impegnarsi all'acquisto, in caso di aggiudicazione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, di ben conoscerlo nel suo valore e in tutte le sue parti, a corpo e non a misura e con tutti i diritti attivi e passivi, azioni ed obblighi spettanti al Comune di Cinisello Balsamo;
- c) di aver preso atto dello stato di consistenza di tutti gli impianti al servizio dell'unità immobiliare oggetto di vendita alle norme di sicurezza attualmente vigenti;
- d) di aver vagliato tutte le circostanze che possono influire sull'offerta presentata, ritenendola equa;
- e) indicazione di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione di cui agli artt. 32 ter e 32 quater del Codice Penale, nonché di altre disposizione vigenti;
- f) dichiarazione che in caso di mancata stipulazione del contratto per fatti indipendenti dall'Amministrazione Comunale, l'aggiudicatario terrà indenne l'Amministrazione stessa dai danni derivanti dai costi sostenuti per la procedura; in caso di inadempimento dell'aggiudicatario, si applicherà quanto disposto al comma 4) dell'art. 15 del vigente Regolamento per la Vendita di Beni Immobili Comunali;
- g) che lo stabile manterrà l'attuale destinazione d'uso e urbanistica in conformità alla delibera di c.c. n. 14 del 30.03.2011;
- h) di impegnarsi ad integrare all'Amministrazione Comunale l'importo di acquisto qualora, per mutate condizioni, si ritenesse possibile la modifica della destinazione d'uso ed urbanistica in "produttiva" entro e non oltre 6 mesi dalla scadenza del contratto di concessione attualmente in essere con la Soc. CIR.
Qualora si verificasse tale condizione, l'acquirente dovrà preventivamente procedere alla sottoscrizione di apposito atto unilaterale ed alla presentazione di idonea fideiussione a garanzia della scelta che l'Amministrazione andrà ad assumere, senza che tutto ciò sia impegnativo per l'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle prerogative del Consiglio Comunale;
- i) di impegnarsi a mantenere l'attuale gestore del servizio all'interno dell'immobile fino alla scadenza del contratto (31 agosto 2015)

Inoltre se persona fisica:

- j) nome, cognome, codice fiscale, data, luogo di nascita e di residenza;
- k) se coniugato il regime patrimoniale o, in alternativa, di non essere coniugato;
- l) l'inesistenza, a proprio carico, di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità a contrattare e di non essere nello stato di interdizione, inabilitazione o fallimento e di non avere, a proprio carico, procedure per la dichiarazione di alcuni di tali stati.

Comune di Cinisello Balsamo

Via SS7 Aprile, 4 20090 Cinisello Balsamo (MI)

tel. 02/26021 Fax 02/2601464

www.comune.cinisello-balsamo.mi.it

Se persona giuridica:

- m) denominazione, sede legale, gli estremi dell'iscrizione al Registro delle Imprese ovvero ad altro registro assimilabile se l'impresa ha la sede legale in altro stato;
- n) i dati anagrafici del titolare per le imprese individuali, i dati anagrafici delle persone delegate a rappresentare ed impegnare legalmente la società stessa per le società di capitale, ovvero i dati anagrafici di tutti i soci per le società in nome collettivo e di tutti i soci accomandatari, per le società in accomandita semplice;
- o) che l'impresa non si trova in stato di fallimento, liquidazione o situazione equivalente e non ha presentato domanda di concordato e di amministrazione controllata, e che non sia in corso una procedura per la dichiarazione di una delle tali situazioni ovvero non ha subito condanna definitiva alla sanzione interdittiva del divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- p) che a carico delle persone designate a rappresentare ed impegnare legalmente la società non sussistono le cause di divieto, decadenza o sospensione di cui al D.Lgs. n. 159 del 6.09.2011 e che le stesse non hanno riportato condanne penali definitive che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- q) di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali a favore dei lavoratori;
- r) che non sussistono rapporti di controllo e collegamento ai sensi dell'art. 2359 del C.C. con altri concorrenti partecipanti alla gara.

2. Deposito cauzionale - I partecipanti alla gara dovranno costituire un deposito cauzionale, a copertura della mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario nonché a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti in caso di aggiudicazione, per un importo pari al 10% dell'importo a base di gara (Euro 327.172,96.=) da prestare:

- mediante versamento della somma corrispondente presso la Tesoreria del Comune di Cinisello Balsamo, Banca Intesa San Paolo Via Libertà;
- a mezzo di fidejussione bancaria o assicurativa ovvero rilasciata da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'Art. 107 del D.Lgs. 385/1993 (allegare polizza originale), che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

In quest'ultimo caso la garanzia dovrà restare espressamente valida fino all'integrale pagamento del prezzo d'acquisto senza limitazioni temporali.

La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 Comma 2 C.C., nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

Ai concorrenti esclusi o non aggiudicatari, detto deposito cauzionale sarà svincolato al termine dell'esperimento della procedura.

Sarà invece trattenuto il deposito cauzionale dell'aggiudicatario, per il quale costituirà, oltre che l'anticipo sul prezzo di vendita dovuto per l'acquisto, anche la caparra confirmatoria.

La "busta B" deve contenere, a pena di esclusione, l'**Offerta Economica**, redatta su carta intestata, corredata da apposita marca da bollo (€ 14,62=), espressa mediante indicazione del prezzo offerto (in cifre ed in lettere), debitamente sottoscritta e firmata dall'offerente o dal legale rappresentante o da un suo procuratore. E' nulla l'offerta priva di sottoscrizione.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

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

La "busta C" deve contenere, a pena di esclusione, l'**Offerta in % (percentuale) in aumento**, rispetto all'offerta presentata (Offerta Economica - Busta B) espressa in cifre ed in lettere, debitamente sottoscritta e firmata dall'offerente o dal legale rappresentante o da un suo procuratore, riferita alla possibile modifica della destinazione d'uso ed urbanistica in "produttiva".

In tale situazione (vedi anche punto h), l'Amministrazione Comunale procederà alla verifica della congruità dell'offerta tramite propria struttura o idonei istituti.

Qualora l'offerta risultasse non congrua, si procederà all'individuazione del prezzo tramite la nomina di un collegio peritale composto da tre membri di cui un perito nominato da ciascuna parte ed un terzo nominato di comune accordo tra le parti o tramite ricorso a nomina da parte del Presidente del Tribunale.

F) Casi particolari

Nel caso in cui più persone fisiche o giuridiche intendono partecipare alla gara congiuntamente, l'offerta e le dichiarazioni rese, dovranno essere sottoscritte da tutti gli offerenti, solidalmente obbligati, che dovranno inoltre indicare nell'offerta il nominativo del rappresentante, che sarà unico referente nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

Qualora l'offerta sia formulata da un procuratore, in nome e per conto dell'offerente, dovrà essere allegata la relativa procura notarile in originale o copia autenticata.

Sono ammesse offerte per procura, anche per persona da nominare, con le modalità di cui all'Art. 81 del R.D. 827/1924.

G) Obblighi dell'aggiudicatario

L'aggiudicazione definitiva avverrà con provvedimento dirigenziale successivamente alla verifica del contenuto delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario nella domanda di partecipazione.

L'aggiudicatario è vincolato sin dalla presentazione dell'offerta mentre gli

Comune di Cinisello Balsamo

Via XVI Aprile, 4 - 20090 Cinisello Balsamo (MI)

02-110760051 Fax 02-09114194

www.comune.cinisello-balsamo.mi.it

obblighi della Amministrazione sono subordinati al perfezionamento del contratto.

L'atto di compravendita dovrà essere stipulato, a cura del notaio nominato dall'acquirente, nel termine considerato essenziale nell'interesse dell'Amministrazione di 30 (trenta) giorni dalla data del provvedimento di aggiudicazione definitiva.

In tale sede l'aggiudicatario dovrà effettuare in un'unica soluzione l'intero versamento del prezzo offerto relativo all'immobile oggetto di alienazione.

Dalla data di stipula del rogito di compravendita decorreranno gli effetti attivi e passivi e il compratore verrà immesso nel formale possesso dell'immobile compravenduto.

Qualora l'aggiudicatario per causa a lui imputabile non addivenga alla stipulazione nei termini e con le modalità indicate nella presente lettera d'invito, ovvero non provveda al pagamento del corrispettivo dovuto per l'acquisto dell'immobile, ovvero receda dall'acquisto, si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e l'Amministrazione incamererà il deposito cauzionale, a titolo di indennizzo, salvo comunque il diritto a richiedere il maggiore danno. Sono poste a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative, inerenti e conseguenti alla stipula dell'atto di compravendita.

H) Informazioni

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere ai concorrenti, se necessario, telefonicamente o a mezzo FAX, di completare o chiarire certificati, documenti, e dichiarazioni presentate in sede di gara, qualora le stesse non pervenissero nei termini assegnati si procederà all'esclusione del concorrente dalla gara.

Ai sensi del D.M 22/01/2008 n. 37, la parte venditrice dichiara che tutti gli impianti posti al servizio dell'unità immobiliare oggetto di vendita sono conformi alle norme di sicurezza applicabili all'epoca della loro costruzione. Inoltre, si dichiara che gli impianti presenti nell'unità immobiliare oggetto della vendita sono stati realizzati prima dell'anno 1990.

Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione del bene posto in vendita, dovendosi intendere come espressamente dichiarato dal concorrente di ben conoscerlo nel suo valore ed in tutte le sue parti. Qualunque responsabilità del Comune è limitata al caso di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e del godimento in tutto o in parte del bene acquistato.

L'acquirente entrerà in possesso materiale del bene acquistato alla stipula dell'atto di compravendita.

Presso il Settore 5° Lavori Pubblici - Patrimonio Immobiliare e Arredo Urbano - Riqualificazione Urbana - Via U. Giordano n. 3 - Cinisello Balsamo, sono consultabili: la documentazione in merito alla procedura, le planimetrie del complesso immobiliare e ogni altro documento inerente al medesimo in possesso dell'Ente, nei giorni:

- Lunedì dalle ore 9,00 alle ore 12,00;
- Mercoledì dalle ore 9,00 alle ore 12,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00.

Eventuale sopralluogo potrà essere effettuato dal lunedì al venerdì dalle ore

09.00 - 12.00 - Cinisello Balsamo

Via U. Giordano n. 3 - 20090 Cinisello Balsamo (MI)

Tel. 02/90411 - Fax 02/90411111

www.comune.cinisello-balsamo.mi.it

P

COMUNE DI CINISELLO BALSAMO

Protocollo N. 0044171/2011 del 18/10/2011

9,30 alle ore 12,00 previo appuntamento al n. 0266023429/479.

Ai sensi del D.Lgs. 30/06/2003, n. 196 si informa che i dati forniti dai concorrenti daranno trattati dal Comune di Cinisello Balsamo per le finalità connesse alla gara e per l'eventuale successiva stipulazione del contratto.

Ai sensi dell'art. 8 della L. 241 del 1990, si informa che il Responsabile del procedimento è la Rag. Antonella Villa – Funzionario del Settore 5° Lavori Pubblici – Patrimonio Immobiliare e Arredo Urbano – Riqualificazione Urbana.

La presente procedura è stata resa nota tramite affissione all'Albo Pretorio del Comune di Cinisello Balsamo nonché tramite pubblicazione sul sito internet www.comune.cinisello-balsamo.mi.it



Il Dirigente del Settore
Lavori Pubblici, Patrimonio Immobiliare
Arredo Urbano e Riqualificazione Urbana
(Arch. Mauro Papi)

P
COMUNE DI CINISELLO BALSAMO
Protocollo N.0044171/2011 del 18/10/2011

Responsabile del procedimento: Rag. Antonella Villa - int. 448

Comune di Cinisello Balsamo
Via XXV Aprile, 4 - 20090 Cinisello Balsamo (MI)
Tel. 02 90 41 21 - Fax 02 90 41 464
www.comune.cinisello-balsamo.mi.it