

TRATTATIVA PRIVATA PER L'ALIENAZIONE DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE SITO NEL COMUNE DI PIETRA LIGURE (SV)

Il Comune di Cinisello Balsamo, in esecuzione di quanto dettato dal Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni dell'Ente, approvato con atto di Giunta Comunale n. 16 del 02.02.2012, intende procedere all'alienazione del sotto riportato immobile di proprietà comunale:

A) Caratteristiche del complesso immobiliare

Gli edifici sono situati nelle prime alture del Comune di Pietra Ligure, con accesso diretto da Via delle Chiappelle. L'Immobile è in una zona decentrata ma comoda ai servizi, si gode di una piacevole vista e di una gradevole quiete rimanendo immersa tra il verde del Parco dell'ex colonia.

B) Descrizione del complesso immobiliare:

Il complesso immobiliare è composto da:

1. Villa ex alloggio del Direttore della colonia. - "Zona Residenziale Sature"

Trattasi di un edificio ad un piano che all'epoca della costruzione (anni '60) veniva utilizzato come alloggio del Direttore della Colonia.

Attualmente è stato oggetto di una ristrutturazione per adeguamento igienico sanitario ed abbattimento delle barriere architettoniche.

La struttura si eleva su un piano fuori terra ed il tetto è a falde con copertura in ardesia, non praticabile.

Per quanto concerne la consistenza dell'abitazione le superfici sono state rilevate dagli elaborati presenti nella banca dati catastale:

- piano terra residenza 233 mq lordi
- porticato 41 mq lordi
- terreno pertinenziale 1806 mq

Detto immobile è individuato nel NCEU del Comune di Pietra Ligure (SV) al foglio 2, mappale 86 – Cat. A/7 classe 2 –

2. Immobile (Ex porcilaia)

Trattasi di un fabbricato di recente ristrutturazione.

Detto immobile è individuato nel NCEU del Comune di Pietra Ligure (SV) al foglio 2, mappale 1691 – mq. 34 con la corte circostante di mq. 1833.

3. Padiglione isolamento - "Zona Tc"

Trattasi di un edificio ricettivo/alberghiero posto su due livelli, costruito in cemento armato, muratura e copertura piana.

Edificio risalente come epoca costruttiva agli anni 1947/1949.

Detto immobile è individuato nel NCEU del Comune di Pietra Ligure (SV) al foglio 2, mappale 355 – sub. 1 graffato al mappale 1691 –

- Piano rialzato 187 mq.
- Loggiato 34 mq.
- Piano seminterrato 58 mq.
- Corte pertinenziale 174 mq.

4. Box interrato

Con accesso diretto di Via Chiappelle inferiore, altezza 2,20m., e un locale carrabile per ricovero attrezzi e mezzi, sottostante la Villa del Direttore.

Detto immobile è individuato nel NCEU del Comune di Pietra Ligure (SV) al foglio 2, mappale 557 – sub 1 - mq. 20.

Il complesso immobiliare è dato in locazione all'Associazione "FA.DI.VI.E OLTRE" con sede Legale in Genova, con diritto di prelazione.

Si precisa inoltre che per l'acquirente vi è l'impegno ed obbligo di sottoscrivere lo S.U.A. (Strumento Urbanistico Attuativo) da presentare al Comune di Pietra Ligure, così come da accordi a suo tempo intercorsi tra il Comune di Cinisello Balsamo e la società che ha acquistato la parte principale della Colonia, alienazione avvenuta in data 31.07.2003, (Rogito n. 120746 di Repertorio – n. 24515 di Raccolta a firma del Notaio Avv. Franco Amadeo).

C) Prezzo a base di gara € 800.000,00.= (ottocentomila/00) al netto degli oneri fiscali.

Il giorno **22.11.2012** alle ore **9.30** in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n° 208 del 12.07.2012, e della delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 15.06.2012 presso la sede del Comune di Cinisello Balsamo, via Umberto Giordano n° 3, si terrà una gara a trattativa privata per la vendita del complesso immobiliare 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.

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.

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 **20.11.2012**, 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, pena l'irricevibilità, dovranno pervenire le eventuali integrazioni ai plichi 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.

Trascorso detto termine non verrà ritenuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva all'offerta precedente.

Non si darà corso all'apertura del plico che non risulti pervenuto entro il termine fissato.

Il plico, sigillato e controfirmato a pena di esclusione, 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 a pena di esclusione, recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente:

***"Busta A- Documentazione** per l'acquisto del complesso immobiliare ubicato in Pietra Ligure – via delle Chiappelle."*

***"Busta B- Offerta Economica** per l'acquisto del complesso immobiliare ubicato in Pietra Ligure – via delle Chiappelle."*

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 –

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 dell'immobile 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) per quanto riguarda gli edifici: di aver preso atto della non conformità 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.

Inoltre se persona fisica:

- g) nome, cognome, codice fiscale, data, luogo di nascita e di residenza;
- h) se coniugato il regime patrimoniale o, in alternativa, di non essere coniugato;
- i) 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.

Se persona giuridica:

- j) 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;
- l) 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;
- m) 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;
- n) 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 06.09.2011 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;
 - o) di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali a favore dei lavoratori;
 - p) che non sussistono rapporti di controllo e collegamento ai sensi dell'art. 2359 del C.C. con altri concorrenti partecipanti alla trattativa privata.

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 (€ 80.000,00) da prestarsi:

- mediante versamento della somma corrispondente presso la Tesoreria del Comune di Cinisello Balsamo, Banca Intesa San Paolo Via Libertà;
- a mezzo di fideiussione 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.

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 obblighi della Amministrazione sono subordinati al perfezionamento del contratto.

L'atto di compravendita sarà 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 nel presente bando di trattativa privata, 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 presentare 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 del complesso immobiliare oggetto di vendita sono conformi alle norme di sicurezza applicabili all'epoca della loro costruzione. Inoltre, si dichiara che gli impianti presenti nel complesso 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 Lavori Pubblici – Patrimonio e Arredo Urbano - Via U. Giordano n. 3 – Cinisello Balsamo, sono consultabili: documentazione in merito alla procedura, planimetrie del complesso immobiliare e tutta la documentazione 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 9,30 alle ore 12,00 previo appuntamento al n. 0266023795/479.

Ai sensi del D.Lgs. 30/06/2003, n. 196 si informa che i dati forniti dai concorrenti saranno trattati dal Comune di Cinisello Balsamo per le finalità connesse alla trattativa privata 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 Titolare di Posizione Organizzativa - Settore Lavori Pubblici – Patrimonio e Arredo Urbano –

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

Cinisello Balsamo, li 06.11.2012



Il Dirigente del Settore LL.PP.
Patrimonio e Arredo Urbano
(Arch. Mauro Papi)

