

DISCIPLINARE

PER LO SVOLGIMENTO DELL'ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DELLE AREE DI CUI AL "PIANO DI DISMISSIONE E VALORIZZAZIONE DEI BENI IMMOBILI COMUNALI" DI CUI ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. DEL 15 GIUGNO 2021.

La vendita dei beni mobili ed immobili, oggetto della procedura, di cui alla determinazione n. _____ del _____ sarà effettuata nelle condizioni di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano all'atto dello svolgimento della gara.

1. Con la partecipazione all'asta, sotto forma di presentazione di offerta, il partecipante dichiara di conoscere ed accettare in ogni sua parte il contenuto del presente disciplinare e delle norme in esso richiamate.

2. I beni oggetto dell'asta e tutti i documenti inerenti l'asta sono visionabili sul sito ufficiale del Comune (www.comune.moricone.rm.it), nello specifico:

2.1 delibera di Consiglio Comunale n. 16/2021 di approvazione del "Piano di dismissione e valorizzazione dei beni immobili: annualità 2021";

2.2 determina dirigenziale n. _____ del _____ del Settore 3° Tecnico di approvazione dei documenti funzionali all'espletamento della procedura d'asta pubblica;

2.3 disciplinare per lo svolgimento dell'asta pubblica;

2.4 elenco dei beni posti a base d'asta con indicazione dei dati catastali, della destinazione urbanistica e del relativo prezzo di vendita;

2.5 manifesto pubblico di indizione della gara;

2.6 modello per la presentazione della domanda di partecipazione all'asta;

2.7 modello per la presentazione dell'offerta economica;

2.8 modello per la presentazione del diritto di prelazione;

2.9 regolamento per l'alienazione dei beni immobili e mobili di proprietà comunale

3. Ai sensi dell' art. 17, comma 2 del Regolamento comunale per le alienazioni de beni immobili di proprietà comunale sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti:

3.1 che si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali;

3.2 che si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale (fra cui è da ricomprendersi l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione) o di inabilitazione.

4. L'asta si terrà con il sistema "per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicato nell'avviso di gara", previsto dall'art. 73, lett. c) del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 e ss.mm.ii e di cui al Regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili del Comune, così come disciplinato dall'art. 16, comma 2 del Regolamento comunale.

5. Il criterio di aggiudicazione è quello del massimo rialzo sul prezzo di vendita del bene determinato con la perizia di cui all'allegato REV/21, di cui al precedente punto 2.4, unitamente alla misura minima di rialzo calcolata in non meno del 10 % del prezzo base, art. 12, comma 1 del Regolamento comunale.

6. Non saranno prese in considerazione, e saranno quindi escluse senza possibilità di

sanatoria, offerte condizionate o di importo inferiore a quello a base di gara.

7. Chiunque intenda concorrere all'asta ed effettuare una propria offerta deve produrre tale istanza sotto forma della presentazione di una busta chiusa, controfirmata sui lembi, recante la dicitura: "**OFFERTA DI ACQUISTO PER L'ASTA DEL GIORNO _____**". All'interno di tale busta dovranno essere contenute due ulteriori buste, anch'esse sigillate e controfirmate sui lembi:

7.1 Busta "A" riportante la dicitura "**DOCUMENTAZIONE PER OFFERTA RELATIVA ALL'ASTA DEL GIORNO _____**." contenente:

7.1.a un **deposito cauzionale provvisorio** pari al 10% dell'importo a base d'asta o del totale degli importi a base d'asta dei lotti per cui si intende formulare offerta, art. 17, comma 6 del Regolamento comunale, sotto forma di deposito presso la Tesoreria Comunale" di Moricone _____;

7.1.b il modello "A1" allegato al presente disciplinare compilato in ogni sua parte e recante tutte le dichiarazioni previste, rese ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e ss.mm.ii. ivi riportate;

7.1.c il modello "A2" per l'esercizio del diritto di prelazione (eventuale);

7.1.d fotocopia di un documento d'identità dell'offerente, se persona fisica, o del legale rappresentante, se persona giuridica (allegando in quest'ultimo caso visura camerale che legittima all'offerta per nome e conto della società);

7.1.e nel caso di partecipazione per conto di altre persone fisiche, l'offerente dovrà allegare originale della procura speciale autenticata (art. 9, comma 1 del Regolamento comunale); nel caso di partecipazione per conto di società occorrerà dichiarazione resa ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e ss.mm.ii. da parte del legale rappresentante della stessa.

7.2. Busta "B" riportante la dicitura "**OFFERTA ECONOMICA RELATIVA ALL'ASTA DEL GIORNO 3 agosto 2021**" contenente:

7.2.a il modulo "B", compilato nelle parti relative all'offerta o alle offerte che l'offerente intende formulare, in cifre e lettere.

8. La mancanza di uno o più dei documenti citati nel punto 5.1. determina l'esclusione dei concorrenti alla gara, senza ammissione alla fase di apertura delle buste contenenti l'offerta economica. Eventuali errori minori, formali, o dimenticanze non sostanziali potranno essere sanate, entro il termine che sarà fornito nella comunicazione successiva alla chiusura della fase di offerta, su valutazione esclusiva del responsabile del procedimento.

9. Nel caso in cui il modulo "B" contenga un'indicazione delle cifre offerte differente tra cifre e lettere, si ritiene corretta l'importo più favorevole per l'amministrazione comunale. Offerte inferiori alla base d'asta non saranno prese in considerazione.

10. La scadenza delle offerte è prevista **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 27 luglio 2021**, art. 6, comma 2 del Regolamento comunale.

11. Il **plico contenente l'offerta** dovrà pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune, a mezzo raccomandata AR, oppure consegnata a mano oppure tramite PEC all'indirizzo protocollomoricone@pec.it, entro e non oltre la data riportata nel bando. Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il termine indicato nel bando, restando a

carico dell'offerente eventuali disservizi di qualsiasi natura, art. 17, comma 5 del Regolamento comunale.

12. Il giorno 29 luglio 2021 alle ore 10.00 presso la sede municipale la commissione di gara procederà all'apertura delle buste contenente la domanda di partecipazione (busta A) pervenute e all'esame della documentazione presente in ciascuna, redigendo apposito processo verbale.

13. Ai sensi dell'art. 16, comma 6 del Regolamento comunale, la Commissione è presieduta dal Responsabile del Servizio che di norma svolge anche le funzioni di Presidente della stessa. La Commissione è costituita da un numero di membri non inferiore a tre, oltre ad un segretario verbalizzante ed è nominata con atto del Responsabile suddetto

14. Con comunicazione pubblicata sul sito web dell'Amministrazione si provvederà a pubblicare il processo verbale di cui al punto 11 e sarà dato conto delle offerte pervenute e della completezza della documentazione contenuta nella busta "A" di ciascuna, dando quindi riscontro delle offerte eventualmente rigettate. Agli offerenti esclusi l'esclusione motivata sarà comunicata esclusivamente a mezzo della comunicazione sul sito web comunale. In detta comunicazione saranno anche indicati gli offerenti che possono sanare errori o dimenticanze minori o formali, indicando altresì il termine entro cui è possibile sopperire.

15. L'apertura delle buste economiche per gli offerenti in regola con la documentazione e quindi ammessi all'asta, avverrà in seduta pubblica il giorno 3 agosto 2021 alle ore 10.00 presso la sede municipale.

16. L'aggiudicazione del singolo lotto avverrà ad unico incanto a favore del migliore offerente (offerte al rialzo), anche in presenza di una sola offerta valida in aumento.

17. Nel caso in cui su un lotto posto in vendita siano presentate più offerte economiche e queste siano identiche nell'importo rispetto al prezzo posto a base d'asta, per l'aggiudicazione si procederà ad indire una nuova gara limitata ai suddetti concorrenti risultati potenziali aggiudicatari, secondo le procedure di cui all'art. 17, comma 8 del Regolamento comunale:

17.1 nel caso in cui i potenziali aggiudicatari siano tutti presenti, prima della chiusura della seduta, verrà rivolto apposito invito a presentare un'offerta in rialzo rispetto a quella presentata;

17.2 in caso contrario, entro 3 giorni dallo svolgimento dell'asta, dovrà essere predisposto un invito scritto a presentare una nuova offerta;

17.3 il termine per presentare la nuova offerta non dovrà essere superiore a 15 (quindici) giorni decorrenti o dalla data dell'asta pubblica, se l'invito è verbale, o dalla data della lettera di invito, se scritto.

18. Il Responsabile del procedimento, così come previsto dall'art. 17, comma 7 del Regolamento comunale, entro 30 (trenta) giorni dalla chiusura della procedura di gara, procederà alla redazione di relativa determina di aggiudicazione definitiva della vendita (arti 16, comma 8 del Regolamento comunale) dandone comunicazione ai diretti interessati.

19. Entro 15 giorni dalla approvazione della determina di cui al punto precedente il Responsabile del procedimento procederà alla restituzione del deposito cauzionale ai concorrenti che risulteranno non aggiudicatari ed a coloro che non saranno ammessi alla

gara per assenza dei requisiti, previa sottoscrizione di ricevuta, mentre al concorrente aggiudicatario del lotto sarà restituito a seguito dell'atto di sottoscrizione del contratto di vendita salvo lo scomputo dello stesso dal prezzo di vendita, art. 17, comma 6 del Regolamento comunale.

20. Ai sensi dell' art. 9, comma 1 del Regolamento comunale il prezzo, dovrà essere pagato per intero prima della stipula del contratto di vendita e, comunque, deve avvenire entro dieci giorni antecedenti al giorno fissato per la sottoscrizione del contratto Il versamento deve essere effettuato in un'unica soluzione, per l'intero prezzo d'acquisto, sotto forma di bonifico bancario. In mancanza del versamento nei tempi previsti, l'aggiudicazione sarà annullata e la cauzione incamerata a favore del Comune, procedendo a richiedere al successivo miglior offerente di concludere l'offerta formulata.

21. Qualora l'importo da versare per l'acquisto sia superiore ai 5.000,00 Euro, l'acquirente può chiedere una rateizzazione così come previsto dall'art. 9, comma 2 del Regolamento comunale.

22. Tutte le **spese inerenti la procedura di vendita** sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario. Tali spese verranno comunicate contestualmente all'avvenuta aggiudicazione, art. 8, comma 7 e art. 10, comma 2 del Regolamento comunale.

23. Qualora su uno dei beni posto a base d'asta possa essere esercitato il **diritto di prelazione** (art. 13 del Regolamento comunale) dovrà essere compilato il modello "B" ed allegare la documentazione in possesso per dimostrare il suddetto diritto. L'avente titolo potrà esercitare il diritto di prelazione, al prezzo posto a base d'asta, così come previsto dall'art. 13, comma 1 del Regolamento comunale.

24. L'offerta di cui al primo comma può essere formalizzata anche durante lo svolgimento dell'asta pubblica.

25. In caso di riconoscimento del diritto di prelazione si procederà alla alienazione dell'area mediante trattativa privata come disciplinato dall'art. 22 del Regolamento comunale.

26. L'Aggiudicatario, entro il termine fissato dal Comune con formale comunicazione, dovrà produrre i documenti utili al perfezionamento contrattuale. L'atto di trasferimento della proprietà dovrà essere stipulato nel luogo, nel giorno e all'ora indicati nell'invito formale di stipula formulato dal Comune ed inviato a mezzo PEC o lettera raccomandata, con contestuale integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione (e dell'eventuale conguaglio delle spese d'asta) entro 10 giorni dal ricevimento della comunicazione. Una volta fissato, tale termine potrà essere posticipato esclusivamente per:

26.1 sopravvenute esigenze dell'Amministrazione, tempestivamente e debitamente comunicate all'aggiudicatario;

26.2 sussistenza di ulteriori oggettive cause di forza maggiore eccedenti la normale prevedibilità ed evitabilità, idoneamente documentate a cura dell'aggiudicatario.

27. L'atto dovrà in ogni caso essere stipulato entro il sessantesimo giorno dal ricevimento della comunicazione di aggiudicazione definitiva, art. 10, comma 1, lett.g del Regolamento comunale.

28. L'atto verrà rogato da notaio incaricato dalla parte acquirente, sulla quale graveranno le spese d'atto, fiscali e conseguenti; si precisa che l'alienazione è soggetta al regime fiscale dell'imposta di registro. In caso di carente, irregolare o intempestiva

presentazione di tutti i documenti prescritti, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate e, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione, verrà pronunciata la decadenza dalla stessa e verrà escussa la cauzione provvisoria, fermo restando ogni diritto al risarcimento dell'ulteriore danno subito; l'Amministrazione potrà, a sua discrezione, aggiudicare il bene al concorrente che segue nella graduatoria (e così via, sino all'esaurimento della graduatoria stessa), nell'ipotesi in cui ciò sia compatibile con le norme del presente Disciplinare.

29. La **consegna del bene** dovrà essere effettuata contestualmente alla sottoscrizione dell'atto, salvo il caso di aggiudicazione a favore di soggetto avente già la disponibilità del bene (es. prelaionario)

30. Responsabile del procedimento ai sensi della L. 241/1990 e ss.mm.ii. è l'Ing. Cristiano Bernardini, Responsabile del Settore 3° Tecnico.