

BANDO DI GARA N. 25/12

1 - Amministrazione aggiudicatrice

Comune di Verona - Coordinamento Gare Contratti Appalti - Piazza Bra n. 1 - 37121 Verona (Italia) -
tel. 045/8077286 - fax n. 045/8077608 - Internet www.comune.verona.it - E-mail:
contratti@comune.verona.it.

2 - Indirizzo presso il quale è possibile ottenere ulteriori informazioni

Comune di Verona - Coordinamento Patrimonio - Piazza Bra n. 1 - Verona - tel. 045/8077270 - fax
045/8077607.

I documenti necessari per la partecipazione alla gara possono essere reperiti sul sito Internet:
www.comune.verona.it.

3 - Procedura di gara

Pubblico incanto - procedura aperta.

4 - Oggetto

Alienazione di un immobile di proprietà comunale, sito nel Comune di Verona in loc. Mizzole, Via
Moruri 5, costituito da un fabbricato denominato "Ex Scuola Elementare Albrigi" con relativa area
verde di pertinenza, catastalmente distinto al N.C.T. Fg. 17 mapp. 2 di superficie pari a mq. 420, ed al
N.C.E.U. Fg. 17 mapp. 2 per mc. 712.

L'organismo edilizio è costituito da un edificio composto da un piano rialzato e da un piccolo
seminterrato con vano caldaia. La superficie coperta è pari a mq. 150 circa e la superficie catastale
dell'intero lotto è pari a 420 mq. Il piano rialzato ha una superficie netta pari a 109 mq circa. La
superficie scoperta ha una consistenza di circa 270 mq.

L'edificio, risalente a fine anni '50, è stato adibito a scuola elementare fino al 1990. Successivamente,
non essendo più strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali, è stato oggetto di concessioni
precarie fungendo da sede per il gruppo degli Alpini di Moruri.

L'immobile, risulta privo di agibilità anche in funzione della destinazione urbanistica attualmente
vigente: "residenziale".

Con deliberazione di Consiglio comunale n. 20 del 31/03/2011 è stata approvata la variante
urbanistica n. 312 al P.R.G./P.I. che ha ammesso la destinazione d'uso residenziale e previsto
l'aumento della volumetria dell'immobile fino al 10%. Tale previsione risulta confermata ai sensi degli
artt. 7, comma 2 e 191 delle N.T.O. del Piano degli Interventi approvato con deliberazione consiliare
nr. 91 del 23.12.2011. ed in corso di pubblicazione.

Per ogni ulteriore dettaglio si rimanda alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici delle
unità organizzative Coordinamento Patrimonio / Settore Estimo Beni Pubblici / Coordinamento
Pianificazione Territoriale.

5 - Importo della gara

Prezzo a base d'asta: Euro 100.000,00.

6 - Cauzioni e garanzie richieste

Deposito cauzionale: Euro 5.000,00.

7 - Condizioni di partecipazione

Per partecipare alla gara i concorrenti interessati dovranno presentare un plico chiuso, idoneamente sigillato con ceralacca o nastro adesivo e firmato sui lembi di chiusura, a pena di esclusione, contenente l'offerta e la relativa documentazione, che dovrà pervenire, con qualunque mezzo di spedizione, entro le ore 13 del giorno - **5 SET. 2012** al Servizio Protocollo Informatico Archivio del Comune di Verona - Piazza Bra n. 1 - 37121 Verona, e dovrà riportare la seguente dicitura: «OFFERTA per la GARA n. 25/12 del Coordinamento GARE CONTRATTI APPALTI per l'alienazione dell' "Ex Scuola Elementare Albrigi"» ed il nominativo, indirizzo, numero di telefono e di fax della ditta mittente.

Si avverte che si farà luogo all'esclusione dalla gara dei concorrenti che non abbiano fatto pervenire l'offerta nel luogo e nel termine ivi indicati ovvero per i quali manchi o risulti incompleta o irregolare la documentazione richiesta.

L'orario di apertura dello sportello del Servizio Protocollo informatico Archivio è il seguente: dal lunedì al venerdì dalle ore 8:30 alle ore 13:00; il martedì e il giovedì anche dalle ore 14:30 alle ore 17:00.

Tale plico conterrà due buste, anch'esse chiuse e idoneamente sigillate.

La prima busta, con la dicitura "**DOCUMENTI**" scritta all'esterno della stessa, dovrà contenere:

A) RICEVUTA comprovante l'avvenuto versamento in contanti o in titoli di Stato, a titolo di deposito cauzionale, della somma di Euro 5.000,00, da effettuarsi presso qualsiasi sportello Unicredit S.p.A., con "Operazione T01, Ente 307201 - Comune di Verona", specificando come causale "Cauzione provvisoria della gara n. 25/12".

La cauzione può essere costituita anche mediante FIDEJUSSIONE BANCARIA O POLIZZA ASSICURATIVA rilasciata da una compagnia autorizzata ai sensi della legge 10 giugno 1982, n. 348, o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D. Lgs. 01/09/1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e Finanze.

Non sarà accettata altra forma di costituzione della garanzia.

La fidejussione bancaria e la polizza assicurativa devono:

- prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta della Stazione appaltante;
- conservare validità fino all'integrale pagamento del prezzo d'acquisto senza limitazioni temporali.

B) IDONEA DOCUMENTAZIONE che attesti che la persona fisica che presenzierà alla gara è legittimata a formulare le eventuali offerte a rialzo in sede di gara in nome e per conto della ditta offerente e quindi ad impegnare la medesima in caso di aggiudicazione (es.: procura speciale notarile o conferimento di poteri per statuto aziendale certificato rilasciato dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura).

C) DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA, resa dal concorrente o dal legale rappresentante dell'impresa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, redatta in carta libera conformemente al modello **allegato "1"** (persona fisica o persona giuridica), corredata da fotocopia del documento di identità del sottoscrittore, in corso di validità, attestante:

PER LE PERSONE FISICHE

- di possedere la piena e completa capacità di agire;

PER LE PERSONE GIURIDICHE

- che la società non si trova in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni, e di non versare in stato di sospensione o cessazione dell'attività commerciale;

- che non è mai stata pronunciata una condanna con sentenza passata in giudicato per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale o per delitti finanziari, a carico di tutti i soggetti in grado di impegnare la ditta verso terzi;
- di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali a favore dei lavoratori;
- che non sussistono rapporti di controllo e collegamento ai sensi dell'art. 2359 del C.C. con altri concorrenti partecipanti alla presente gara;

PER TUTTI

- di non trovarsi in alcuna delle condizioni che determinano il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;
- che non è pendente un procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423 o di una delle cause ostative previste dall'art. 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575;
- di aver preso visione del bando di gara e della normativa e disciplina urbanistica relativa all'immobile oggetto di vendita e di accettare incondizionatamente tutte le previsioni e le condizioni in essi contenute;
- di aver preso piena visione e conoscenza dell'immobile oggetto di vendita e di impegnarsi, in caso di aggiudicazione definitiva, ad acquistarlo con tutti i diritti attivi e passivi, azioni ed obblighi, nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che si accetta;
- che la persona autorizzata a formulare le offerte a rialzo in sede di gara in nome e per conto della ditta concorrente è il/la sig./ra nato/a a il autorizzato in forza di che qui si allega in originale o copia autenticata;
- (*in caso di partecipazione congiunta*) che il rappresentante e mandatario, che sarà unico referente nei confronti dell'Amministrazione per tutto quello che riguarda la gara ed i rapporti conseguenti è il/la signor/a nato/a a il residente in Via n° civico tel. fax
- (*in caso di offerta per persona da nominare*) che l'offerta è presentata per persona da nominare, ai sensi dell'art. 81 del R.D. n. 827/1924.

La seconda busta, con la dicitura "OFFERTA ECONOMICA" scritta all'esterno della stessa, conterrà l'offerta economica medesima redatta in competente bollo, conformemente all'allegato "2" (persona fisica o persona giuridica), sottoscritta dal concorrente o dal legale rappresentante dell'impresa.

L'offerta economica consiste nell'indicazione del prezzo offerto per l'acquisto dell'immobile.

8 - Offerte per procura e per persona da nominare

Sono ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare con le modalità previste all'art. 81 del R.D. 23.5.1924 n. 827. La procura deve essere speciale, risultare per atto pubblico, o per scrittura privata con firma autenticata da notaio, e dovrà essere inserita nella prima busta "DOCUMENTI".

Allorché le offerte sono presentate o fatte in nome e per conto di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

L'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta e questa dovrà accettare la dichiarazione, o all'atto dell'aggiudicazione provvisoria o, al più tardi, **entro i tre giorni successivi all'aggiudicazione provvisoria**, mediante atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata da notaio. In mancanza di ciò, o nel caso in cui la persona nominata non abbia i

requisiti necessari per concorrere all'asta, l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario.

Il deposito a garanzia dell'offerta dovrà essere intestato all'offerente.

In ogni caso, comunque, l'offerente per persona da nominare, sarà sempre garante solidale della medesima, anche dopo che è stata accettata la dichiarazione.

I depositi eseguiti dall'aggiudicatario rimangono vincolati, nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da dichiarare e sia stata fatta ed accettata la dichiarazione.

9 - Partecipazione congiunta

Nel caso in cui più soggetti intendano partecipare congiuntamente alla gara, gli stessi resteranno solidalmente obbligati.

In tal caso tutti i soggetti dovranno singolarmente possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla gara e, pertanto, ciascuno di essi dovrà produrre la dichiarazione sostitutiva prevista alla lettera C) del punto 7.

A pena di esclusione l'offerta economica dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti che partecipano congiuntamente.

I Soggetti offerenti dovranno inoltre indicare nella dichiarazione sostitutiva il nominativo del rappresentante e mandatario, che sarà unico referente nei confronti dell'Amministrazione per tutto quello che riguarda la gara ed i rapporti conseguenti.

In caso di aggiudicazione, l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore di tutti i soggetti offerenti aggiudicatari.

10 - Criterio di aggiudicazione

La gara verrà aggiudicata ai sensi del R.D. 23/05/1924, n. 827, nonché ai sensi degli articoli 576 e ss. del Codice di Procedura Civile per mezzo di offerte in aumento rispetto alla maggiore offerta valida presentata in busta chiusa.

L'aggiudicazione avverrà in unica seduta e a favore di colui che avrà prodotto la maggiore offerta valida secondo le modalità meglio infra descritte.

PRIMA FASE. PRIMO INCANTO

Aperta la gara, constatata l'integrità dei sigilli, verranno aperte le buste pervenute entro il termine stabilito, si esaminerà la correttezza e completezza della documentazione inviata e si confronteranno le offerte contenute, dandone lettura.

SECONDA FASE. OFFERTE MIGLIORATIVE

Nella medesima seduta la migliore offerta valida potrà essere migliorata al rialzo da parte degli altri soggetti che abbiano presentato un'offerta valida e che risultino presenti alla seduta, i quali verranno invitati a formulare, seduta stante, un rilancio in aumento della predetta migliore offerta, entro un periodo di tempo di 2 minuti, utilizzando l'apposito modello di offerta che verrà fornito dalla Commissione.

Nel caso in cui durante il suddetto lasso temporale vengano depositate offerte migliorative da uno o più dei soggetti presenti, si farà decorrere un'ulteriore frazione di tempo di 2 minuti e così di seguito sino a che verranno presentate offerte.

Quando una di tali frazioni di tempo sarà trascorsa senza che nel corso di tale periodo sia stata presentata alcuna ulteriore offerta migliorativa (e senza che circostanze accidentali abbiano interrotto il corso dell'asta), la gara – effettuate le dovute verifiche – sarà aggiudicata provvisoriamente a favore del migliore offerente risultante a seguito dell'ultimo rilancio.

Per le prime tre volte gli eventuali rilanci dovranno sempre essere in aumento di almeno Euro 10.000,00 rispetto sia all'offerta valida di maggior valore contenuta in busta, che ai precedenti rilanci. I rilanci successivi dovranno essere in aumento di almeno Euro 5.000,00 rispetto ai precedenti rilanci.

Non sono ammesse offerte in variante, condizionate, parziali, indeterminate, plurime. In caso di offerte inferiori alla base d'asta l'Amministrazione si riserva di valutarne la congruità e di procedere ad una verifica di eventuali offerte migliorative ovvero all'aggiudicazione alla medesima.

In caso di offerte uguali si procederà ai sensi dell'art. 77 del R.D. 23/05/1924, n. 827.

In caso di discordanza fra l'importo espresso in cifre e quello espresso in lettere verrà preso in considerazione il valore più conveniente per l'Amministrazione.

Fatto salvo quanto previsto dai precedenti capoversi, si procederà all'eventuale aggiudicazione anche nel caso in cui sia stata presentata una sola offerta valida.

11 - Scadenza fissata per la ricezione delle offerte

Ore 13:00 del giorno - 5 SET. 2012

12 - Lingua utilizzabile nelle offerte

Tutti i documenti presentati devono essere redatti in lingua italiana o corredati da traduzione giurata, a pena di esclusione.

13 - Periodo minimo durante il quale l'offerente è vincolato alla propria offerta

Ciascun offerente rimarrà vincolato alla propria offerta fino all'integrale pagamento del prezzo d'acquisto da parte dell'aggiudicatario.

14 - Modalità di apertura delle offerte

I plichi contenenti le offerte saranno aperti in seduta pubblica il giorno - 7 SET. 2012 alle ore 9:30 presso la Saletta Contratti del Comune di Verona - 5° piano di Palazzo Barbieri - Piazza Bra n. 1. L'asta sarà presieduta dal dirigente del Coordinamento Patrimonio o da un suo delegato.

15 - Altre informazioni

Gli offerenti non aggiudicatari non potranno reclamare indennità di sorta. Ai concorrenti non aggiudicatari sarà svincolato il deposito cauzionale.

L'Amministrazione comunale si riserva di verificare la legittimità delle operazioni di gara e di approvarne le risultanze.

L'Amministrazione comunale si riserva altresì di non procedere all'apertura delle buste e all'aggiudicazione della gara.

L'aggiudicazione sarà senz'altro obbligatoria e vincolante a tutti gli effetti di legge per l'aggiudicatario, mentre per l'Amministrazione comunale resta subordinata all'adozione del suindicato provvedimento ed alla stipulazione del contratto di compravendita. Pertanto detta aggiudicazione non costituisce accettazione a proposta contrattuale né quindi perfezionamento di negozio giuridico.

Il contratto verrà stipulato per atto pubblico e rogato da un notaio scelto dall'aggiudicatario purché con sede nel territorio della Provincia di Verona.

Tutte le spese inerenti e conseguenti il contratto sono a carico dell'acquirente.

Il deposito cauzionale dell'Aggiudicatario verrà svincolato alla stipula dell'atto di compravendita.

L'atto pubblico di compravendita dovrà essere stipulato entro 60 giorni dalla richiesta di stipula avanzata dagli uffici comunali, salva autorizzazione dell'Amministrazione a stipulare in un momento successivo.

Qualora, per motivi non imputabili al Comune di Verona, non si pervenisse alla conclusione del contratto entro il termine stabilito come sopra indicato, il Comune si riserva la facoltà di dichiarare decaduta l'aggiudicazione, di incamerare il deposito cauzionale e di richiedere il risarcimento dei danni.

L'immobile sarà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive, oneri, canoni, vincoli imposti dalle

vigenti leggi.

Il prezzo di acquisto dell'immobile, cui non dovrà essere applicata l'IVA, dovrà essere corrisposto, in un'unica soluzione, all'atto di perfezionamento del contratto di compravendita, con le modalità che saranno comunicate dal Coordinamento Gare Contratti Appalti.

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

Il titolare del trattamento dei dati in questione è il Comune di Verona.

Il responsabile del procedimento è il dott. Pietro Grigolo.

Verona, - 7 GIU. 2012

IL DIRIGENTE DEL COORDINAMENTO PATRIMONIO

dott. Antonello Lieto

