



**COMUNE DI FIUMALBO**  
**Provincia di MODENA**  
**Settore tecnico - manutentivo**

**DISCIPLINARE DI GARA**  
**PER L'ALIENAZIONE DI UN IMMOBILE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI**  
**FIUMALBO PER L'ANNUALITÀ 2023.**

**1 - CONDIZIONI GENERALI**

Sono invitati a partecipare alla presente procedura tutti i soggetti, persone fisiche o giuridiche, in possesso delle condizioni e dei requisiti specificati ai punti della dichiarazione indicata successivamente.

Il presente bando non comporta alcun obbligo o impegno per il Comune di Fiumalbo nei confronti degli interessati all'acquisto e, per questi ultimi, alcun diritto o pretesa nei confronti del Comune a qualsivoglia titolo.

**2- IMMOBILI OGGETTO DI ALIENAZIONE E CARATTERISTICHE**

Gli immobili su cui presentare le offerte sono quelli riportati nella seguente tabella:

<b>n.immobile</b>	<b>descrizione</b>	<b>localizzazione</b>	<b>Dati catastali</b>	<b>Prezzo base d'asta</b>
1	Ex scuola di Monterasino	Via Monterasino alto n.2	Foglio 15, mappale 366	€ 185.000,00

Comune e indirizzo: Comune di Fiumalbo in Via Monterasino Alto, n. 2 e 4

Dati catastali: Catasto Fabbricati, foglio 15, particella 366, sub. 1,2,3,4,e 5, cat. A/3, classe 01, consistenza vani 3, rendita € 201,42

Descrizione e confini dell'immobile:

L'immobile oggetto di stima consiste in un fabbricato di edilizia residenziale pubblica. Il fabbricato in origine era adibito a scuola pubblica, negli anni '80 circa è stato convertito in edificio per edilizia agevolata. Le murature sono in pietra a vista e il tetto è realizzato con struttura portante in cemento e rivestimento in lamiera. L'immobile si sviluppa su tre piani ed è composto da 5 appartamenti bilocali con le rispettive pertinenze.

La superficie complessiva lorda degli appartamenti è pari a mq 272,40 mq, le superfici pertinenziali pari a 118,34 mq, per cui la superficie commerciale complessiva risulta pari a 305,20 mq circa.

Ogni appartamento è composto dai seguenti vani:

- soggiorno/cucina

## ALLEGATO "B"

- una camera matrimoniale
- un bagno
- disimpegno
- cantina/legnaia
- ingresso (presente solamente nell'appartamento n. 5)

### Stato di manutenzione e conservazione dell'immobile:

L'edificio oggetto della presente perizia di stima versa in condizioni manutentive scarse, poiché gli appartamenti sono sfitti da diversi anni e gli impianti sono particolarmente datati.

### Identificazione Urbanistica:

L'immobile è situato nella zona omogenea B1 da PRG vigente normato dall'art. 22 delle Norme Tecniche Attuative.

## **3 – CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE**

La presente procedura sarà espletata mediante offerte segrete, libere, incondizionate e vincolanti per l'offerente fino all'eventuale designazione del contraente.

Il prezzo offerto dovrà essere in aumento rispetto al prezzo posto a base d'asta.

Il Comune di Fiumalbo si riserva la più ampia facoltà di non accettare l'offerta e di non procedere all'individuazione del contraente.

Pertanto, la ricezione delle offerte di acquisto non comporta alcun obbligo o impegno per il Comune di Fiumalbo nei confronti degli interessati all'acquisto e, per questi ultimi, alcun diritto o pretesa nei confronti del Comune a qualsivoglia titolo.

Il Comune di Fiumalbo si riserva, altresì, ogni valutazione in merito alla convenienza economica delle offerte pervenute.

L'aggiudicazione avverrà in unica seduta a favore di chi avrà offerto l'importo più elevato rispetto a quello a base d'asta. Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso di una sola offerta valida.

La documentazione e le offerte dovranno essere redatte conformemente ai modelli allegati al presente avviso.

Oltre ai casi previsti dall'art. 1471 del Codice Civile, non possono partecipare all'asta per l'alienazione dei beni immobili:

- coloro che si trovano in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
- i dipendenti del Comune di Fiumalbo che abbiano preso parte o prendano parte alla procedura di alienazione e che abbiano potere decisorio in merito;
- i professionisti, i titolari ed i legali rappresentanti delle società cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile;

Nel caso di riscontro delle suddette fattispecie in sede di verifica d'ufficio delle dichiarazioni rese, verrà revocata l'aggiudicazione, salvo il maggior danno, la denuncia all'Autorità Giudiziaria competente e l'incameramento del deposito cauzionale.

## **4 - TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

I plichi contenenti le offerte dovranno pervenire presso il Protocollo generale del Comune di Fiumalbo entro e non oltre il termine delle ore 10:00 del giorno 09 Novembre 2023.

Farà fede, in tal senso, il timbro (con data ed ora) apposto all'atto del ricevimento dal competente ufficio comunale. Il recapito del plico sigillato contenente l'offerta dovrà essere effettuato direttamente o a mezzo posta (postacelere compresa) entro e non oltre il suddetto termine.

E' ammessa anche la consegna tramite agenzie di recapito autorizzate, nel rispetto della normativa in materia. La consegna diretta o tramite agenzia di recapito dovrà esclusivamente effettuarsi presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Fiumalbo, Via C.Coppi n. 2.

Il recapito dei plichi, entro il termine indicato, rimane ad esclusivo rischio del mittente.

**NON** farà fede il timbro postale di spedizione.

Oltre il termine sopraindicato, non sarà valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente.

Costituiscono motivo di esclusione dalla procedura di alienazione, le offerte:

- che pervengano oltre il termine indicato per la presentazione nell'avviso d'asta;
- non contenute in plico chiuso e sigillato;
- non riportanti sull'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto dell'asta;
- prive di sottoscrizioni e/o non autenticate nei modi consentiti dalla normativa vigente, incomplete o irregolari, rispetto alle indicazioni dell'avviso d'asta;
- presentate da procuratore speciale che non alleggi la procura notarile in originale o autenticata da Notaio;
- per persone da nominare;
- espresse in modo condizionato;
- con offerta economica non contenuta in apposita separata busta chiusa e sigillata;
- in ribasso rispetto al prezzo a base d'asta;
- prive del deposito cauzionale e del deposito delle spese di istruttoria e di pubblicità, se dovute e previste nell'avviso d'asta.

## 5 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Per partecipare alla gara i concorrenti interessati dovranno far pervenire, a loro esclusivo rischio e pericolo, 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 documentazione richiesta, che dovrà pervenire, tramite consegna a mano o a mezzo raccomandata postale A.R., al protocollo generale dell'Amministrazione Comunale sito in Fiumalbo, via C.Coppi n. 2, 41022 Fiumalbo (MO), entro il termine perentorio stabilito al precedente punto.

Non saranno in nessun caso ritenute valide le offerte pervenute prima della pubblicazione del presente bando, né quelle che perverranno oltre il citato termine di scadenza.

Il plico deve, a pena di esclusione:

- indicare sull'esterno la ragione sociale della Ditta/soggetto concorrente, l'indirizzo mittente il recapito fax o e-mail, e la seguente dicitura: "OFFERTA PER L'ALIENAZIONE MEDIANTE PROCEDURA APERTA DI UN IMMOBILE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI FIUMALBO";
- contenere due distinte buste chiuse, a loro volta debitamente sigillate, e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente e le seguenti diciture in relazione al rispettivo contenuto: **Busta A** "Documentazione"; **Busta B** "Offerta economica".

La **Busta A** con la dicitura "**DOCUMENTAZIONE**" scritta all'esterno della stessa, dovrà contenere:

- a) **L'ISTANZA DI AMMISSIONE** (vedi fac-simile di cui all'allegato Modello "A" al presente bando) in cui riportare:
1. gli elementi essenziali per l'individuazione del concorrente e del suo indirizzo;
  2. il riferimento esplicito alla presente procedura di gara ed all'immobile per la cui aggiudicazione intende concorrere;
  3. la domanda dovrà essere sottoscritta: nei casi di persona fisica, personalmente dal concorrente; nei casi di persona giuridica, dal legale rappresentante.

In tal caso, alla domanda dovrà essere allegata la delibera dell'organo societario che ne autorizza la presentazione, se necessaria a norma di legge e di statuto.

E' comunque ammessa la sottoscrizione della domanda da parte di procuratori generali o speciali purché muniti di procura redatta per atto pubblico.

Non sono invece ammissibili, e saranno immediatamente escluse, le offerte formulate per persona da nominare.

- b) **DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE E DI ATTO DI NOTORIETÀ**, conformemente al Modello "B" allegato al presente avviso, resa ai sensi degli artt. 21, 38, 46 e 47 del DPR 445/2000 nonché degli artt. 483, 495 e 496 del Codice Penale sotto la propria personale responsabilità con allegata copia fotostatica di un documento di identità del firmatario

- c) **RICEVUTA** attestante l'avvenuta costituzione di una cauzione, a garanzia dell'offerta, pari al 1% del **prezzo offerto**, da effettuarsi tramite Bonifico Bancario con accredito sull'IBAN: IT46G0503466770000000001039, intestato a "**COMUNE DI FIUMALBO – TESORERIA c/o BANCO BPM**", specificando nella causale il versamento "Bando alienazioni 2023 - Deposito cauzionale per offerta immobile identificato con n.1".

In alternativa è possibile presentare una fidejussione bancaria o assicurativa per l'importo della cauzione prevista, contenente la clausola della sua operatività entro 15 giorni dalla semplice richiesta scritta da parte dell'Amministrazione Comunale e senza beneficio della preventiva escussione del debitore principale con scadenza non inferiore a giorni 180 e in ogni caso contenente la clausola di validità ed efficacia della garanzia fino ad espressa liberatoria scritta da parte del Comune.

La cauzione eventualmente costituita mediante FIDEJUSSIONE BANCARIA O POLIZZA ASSICURATIVA dovrà essere 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.

**Il deposito cauzionale costituisce, per l'aggiudicatario, anticipo del prezzo dovuto.** La somma versata a titolo di deposito cauzionale verrà comunque introitata dal Comune in caso di inadempimento dell'aggiudicatario ovvero qualora lo stesso non si presenti alla stipula dell'atto di compravendita dell'immobile nel giorno fissato.

La cauzione sarà sollecitamente svincolata per i concorrenti non aggiudicatari.

Il Comune di Fiumalbo rimane impegnato solo dopo la stipula del contratto di compravendita e, pertanto, l'Amministrazione potrà, fino a quel momento e per esigenze di interesse pubblico, recedere dalle operazioni di vendita, con comunicazione all'aggiudicatario a mezzo raccomandata e restituzione, entro 30 giorni dalla comunicazione, del deposito cauzionale senza interessi ed escluso ogni altro risarcimento e indennizzo.

- d) **INFORMATIVA** ai sensi dell'art. 13 Reg. UE 2016-679 (RGDP), conformemente al Modello "D" allegato al presente avviso;

La **Busta B**, con la dicitura "**OFFERTA ECONOMICA**" scritta all'esterno della stessa, dovrà contenere l'offerta economica redatta conformemente al modello di cui all'allegato, **Modello "C"**, al presente bando e sottoscritta dal concorrente.

L'offerta economica consiste nell'indicazione del prezzo offerto per l'acquisto dell'immobile. L'offerta economica dovrà essere sottoscritta così come indicato per la sottoscrizione dell'istanza. Saranno esclusi dalla gara i concorrenti che avranno ommesso di presentare anche uno solo dei documenti e delle dichiarazioni richieste o che abbiano presentato riserva in merito al loro contenuto o che comunque non si siano attenuti alle modalità presenti nel bando riguardanti il contenuto dell'offerta nonché i termini e le modalità di presentazione della stessa.

Tutti i documenti dovranno essere redatti in lingua italiana. 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. I concorrenti possono essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti, qualora presentino offerte per più di un lotto.

I plichi viaggiano a rischio, pericolo e spese del relativo mittente, restando esclusa ogni responsabilità dell'Amministrazione Comunale ove, per qualsiasi motivo, il plico non pervenga nel termine suddetto e non saranno, comunque, presi in considerazione quelli giunti dopo tale termine perentorio.

Ai fini del rispetto del termine perentorio di cui sopra non farà alcuna fede la data apposta dall'ufficio postale accettante nel caso di eventuale spedizione di plichi tramite il servizio postale. Decorso il termine predetto, non sarà ritenuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva, aggiuntiva od alternativa ad offerta precedente, se non su espressa richiesta dell'Amministrazione.

## **6 – APERTURA DELLE OFFERTE PERVENUTE E CRITERI PER L'AGGIUDICAZIONE**

Il giorno 09 Novembre 2023, alle ore 12:30, presso la sede comunale di via C.Coppi n.2, la Commissione, appositamente costituita, procederà – in seduta pubblica – all'apertura dei plichi pervenuti.

La Commissione sarà composta dal Dirigente del Settore competente, in qualità di Presidente, da un funzionario designato dallo stesso e da un collaboratore con funzioni di segretario verbalizzante.

La commissione procederà all'apertura della documentazione presentata e provvederà con apposito verbale a dare atto, singolarmente per ciascuno dei beni immobili posti in vendita, delle offerte pervenute, di quelle riconosciute valide in base ai termini della loro presentazione, alla corrispondenza di esse alla forma richiesta ed alla formulazione della offerta irrevocabile nonché alla dimostrazione della avvenuta costituzione della cauzione prevista per la partecipazione alla procedura negoziata ed alla completezza della documentazione amministrativa.

Nel caso di discordanza tra i prezzi indicati nell'offerta (cifre e lettere) sarà considerato valido quello più vantaggioso per il Comune di Fiumalbo.

L'aggiudicazione viene effettuata per ogni singolo immobile al soggetto che ha presentato l'offerta maggiore rispetto all'importo a base d'asta. Nel caso in cui pervengano più offerte valide di uguale importo ed esse vengano ritenute ammissibili, si procederà, per la scelta del contraente, alle operazioni previste dall'art. 76 c. 2 del RD n. 827 e cioè alla licitazione tra più soggetti.

Conclusa la procedura, l'aggiudicazione definitiva, previa verifica della veridicità ed esattezza delle dichiarazioni rese dall'interessato in sede di partecipazione, è dichiarata con apposita determinazione del Responsabile competente.

La pubblicazione dell'avviso di aggiudicazione definitiva sul sito istituzionale del Comune di Fiumalbo ha valore di notifica a tutti gli effetti di legge.

Pertanto, ai partecipanti non aggiudicatari non è inviata alcuna comunicazione inerente all'avvenuta aggiudicazione definitiva.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile, pertanto, sono immediatamente vincolanti per l'offerente, per un periodo di tempo non inferiore a 180 giorni successivi alla data di aggiudicazione definitiva, mentre ogni effetto giuridico nei confronti del Comune di Fiumalbo consegue dalla stipulazione del contratto.

Non è consentito al medesimo soggetto presentare più offerte per il medesimo immobile, pena l'esclusione dalla procedura di alienazione. L'eventuale designazione del contraente potrà aver luogo anche qualora pervenga una sola offerta valida.

Ai concorrenti non risultanti aggiudicatari, si provvederà alla restituzione del deposito cauzionale prestato.

Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, è compilato il verbale di gara deserta, attestante l'infruttuosità della procedura.

## **7 – STIPULA DEL CONTRATTO**

Il Comune di Fiumalbo dopo le verifiche sui dati relativi all'autocertificazione presentata, comunicherà, al soggetto che ha offerto il miglior prezzo, l'aggiudicazione in via definitiva.

Il contratto è stipulato nel più breve tempo possibile dall'aggiudicazione definitiva e, comunque, entro i successivi 90 giorni, salvi dimostrati motivi ostativi di forza maggiore.

Qualora, nella data fissata entro il termine di cui sopra per la stipulazione del contratto, l'aggiudicatario non si presenti, il Comune di Fiumalbo, in mancanza di una valida motivazione, lo dichiara decaduto dall'aggiudicazione ed incamera il deposito cauzionale, fatta salva la riserva di ulteriori richieste di risarcimento danni.

In questo caso, si dovrà procedere all'espletamento di una nuova gara (o trattativa privata se ricorre la casistica), secondo le modalità previste nel caso (o manifestazione di interesse) deserta, assumendo come base d'asta il prezzo di aggiudicazione.

Sono a carico dell'acquirente tutte le spese relative alla stipulazione del contratto e le connesse e conseguenti spese tecniche (ivi compresi gli eventuali frazionamenti ed eventuali aggiornamenti catastali da eseguirsi).

I contratti di compravendita immobiliare sono di norma rogati in forma pubblica amministrativa dal Segretario Generale dell'Ente, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. c), del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e ss.mm.ii..

In tal caso, l'acquirente è tenuto a versare al Comune di Fiumalbo gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e dei diritti di cui alla tabella D allegata alla Legge 08.06.1962, n. 604 e ss.mm.ii., prima della stipulazione del contratto.

E' facoltà del privato acquirente chiedere che il contratto sia rogato in forma pubblica da un Notaio di fiducia dell'acquirente medesimo, con oneri a proprio carico.

L'individuazione del Notaio da parte dell'acquirente deve essere comunicata entro 15 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva.

Gli immobili saranno trasferiti al momento del rogito notarile liberi da formalità pregiudizievoli risultanti dai pubblici registri.

Gli immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con tutti i diritti e gli oneri che ne derivano, con aderenze, pertinenze sovrastanti, con servitù attive e passive se ed in quanto abbiano diritto di esistere.

Il bene è venduto libero da persone e cose e su di esso non grava alcun diritto di prelazione.

La cessione non è soggetta ad I.V.A., in quanto l'operazione di vendita viene effettuata dal Comune nell'ambito delle proprie attività istituzionali; pertanto non ha rilevanza commerciale ai sensi dell'art. 4 e 5 del DPR 633/72.

## **8. DIRITTO DI PRELAZIONE**

Il Comune di Fiumalbo riconosce il diritto di prelazione sul prezzo di stima ai soggetti che si trovano nella detenzione del bene oggetto di alienazione, titolari di contratti di concessione, locazione, comodato, affitto fondo rustico, stipulato con l'Amministrazione, a condizione che, per i contratti a titolo oneroso, siano in regola con i pagamenti al momento della presentazione della domanda di acquisto o abbiano in vigore un piano di rientro i cui pagamenti vengano effettuati con regolarità.

Il Comune di Fiumalbo comunica ai beneficiari della prelazione, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa, nel rispetto delle disposizioni vigenti.

Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni, né integrazioni alla suddetta proposta di vendita.

In presenza di più soggetti aventi lo stesso diritto di prelazione su un bene, se gli stessi non si accordano, si procederà mediante sorteggio.

## **9. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Ai sensi dei principi e delle disposizioni di cui al Regolamento UE 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016, i dati richiesti risultano essenziali ai fini dell'ammissione alla gara e il relativo trattamento – informatico e non – verrà effettuato dall'Amministrazione tramite gli uffici preposti nel rispetto della normativa vigente unicamente ai fini dell'aggiudicazione e successiva stipula del contratto d'appalto.

I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi dell'art 13 del Regolamento europeo n. 679/2016, esclusivamente nell'ambito della procedura di gara.

Ai sensi dell'art. 13 del citato Regolamento europeo n. 679/2016, il Comune di Fiumalbo, in qualità di Titolare del trattamento, fornisce le informazioni in merito all'utilizzo dei dati personali degli Operatori economici concorrenti, contenute in apposita Informativa (Vedi allegato Modello "D") che dovrà essere debitamente sottoscritta dai Rappresentanti legali dei medesimi e prodotta nell'ambito della documentazione amministrativa.

## **10 – DISPOSIZIONI FINALI**

Il Comune di Fiumalbo si riserva ogni decisione in merito all'ammissione dei candidati, nonché di modificare i termini, sospendere ed interrompere in ogni momento, senza preavviso le procedure avviate, ovvero di recedere in ogni momento dalle trattative eventualmente instaurate, qualunque sia il grado di avanzamento delle stesse, senza che per ciò i candidati possano avanzare nei confronti del Comune alcuna pretesa a titolo risarcitorio o di indennizzo, pure per le spese sostenute, anche del solo interesse negativo.

Il presente avviso costituisce Invito pubblico ad offrire e non offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 Codice Civile, né sollecitazione all'investimento ai sensi degli art. 94 e ss. del D.Lgs. 24 febbraio 1998 n.58.

Saranno esclusi dalla procedura i concorrenti che non avranno rispettato tutte le prescrizioni contenute nel presente invito pubblico ad offrire.

ALLEGATO "B"

Si ricorda che la falsa dichiarazione comporta sanzioni penali (art. 76 D.P.R. 28.12.2000 n. 445).  
In ordine alla veridicità delle dichiarazioni la stazione appaltante procederà alle verifiche d'ufficio. Il presente invito e l'intera procedura sono regolate dalla legge italiana e per ogni eventuale controversia ad essi attinente sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Modena.

Il Responsabile del Procedimento è il geom. Michele Bernardi.