

## COMUNE di CARPI

### AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DEI LOTTI PAI NEL COMPARTO URBANISTICO C12 STRALCIO A E B DESTINATI A POLITICHE ABITATIVE INTEGRATE

In esecuzione della determina a contrattare n.841 del 06/11/2018.

#### 01 – Ente venditore:

COMUNE di CARPI, Corso Alberto Pio, 91 - 41012 Carpi (MO)  
tel. 051/649111 - sito internet: <http://www.carpidiem.it>  
e-mail del dirigente: [norberto.carboni@comune.carpi.mo.it](mailto:norberto.carboni@comune.carpi.mo.it)

#### 02 - Indirizzo presso il quale è possibile ottenere ulteriori informazioni e la documentazione di gara

La documentazione di gara può essere consultata e scaricata sul sito internet del Comune di Carpi, sezione Amministrazione Trasparente, sottosezione Bandi di Gara - Aste Immobiliari, all'indirizzo:

<http://www.carpidiem.it/bandi-di-gara/12984-aste-immobiliari-carpi>

Informazioni in merito al presente Avviso e al piano particolareggiato possono essere richieste:

Settore A9 - Ufficio Urbanistica, via Peruzzi n. 2, Carpi (MO)

Dott. Attilio Palladino - Arch. Nadia Zinnai (e-mail [prg@carpidiem.it](mailto:prg@carpidiem.it) - tel.: 059649150/128)

Il Responsabile del procedimento è il Dott. Ing. Norberto Carboni, dirigente del Settore A9 – Pianificazione e Sviluppo Urbanistico del Comune di Carpi.

#### 03 - Descrizione degli immobili in vendita

L'area oggetto di alienazione del diritto di proprietà sono i lotti destinati a Politiche Abitative Integrate (PAI) per la realizzazione di edilizia convenzionata, posti nel comparto urbanistico C12 assoggettato a perequazione urbanistica, posto a Carpi (MO) tra le vie Morbidina e Burra Levata, come di seguito descritti:

- Lotto compreso nel comparto C12 stralcio A, identificato al **Fg.134 mapp.296** di S.F. pari a **mq 1335**, frazionamento MO0027349 in atti dal 06/02/2007 (n. 27349.1/2007), pervenuto con atto del 02/12/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07/12/2015 Repertorio n.: 46132 Rogante: CAFFARRI MARCO Sede: CARPI, della **SC** realizzabile pari a **mq 668,32**;
- Lotto compreso nel comparto C12 stralcio B, identificato al **Fg.134 mapp.455** di S.F. pari a **mq 946**, MO0006777 in atti dal 21/01/2013 presentato il 21/01/2013 (n. 6777.1/2013) pervenuto con atto del 20/11/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/11/2014 Repertorio n.: 44802 Rogante: CAFFARRI MARCO Sede: CARPI, della **SC** realizzabile pari a **mq 473,25**;

Le aree oggetto di vendita sono individuate nell'estratto di mappa in **Allegato A** al presente bando.

I lotti sono serviti dalle opere di urbanizzazione fondamentali per l'accantieramento e l'allacciamento alle reti fognarie del gas, dell'acqua ed elettricità.

#### **Potenzialità edificatoria, vincoli e prescrizioni urbanistiche/edilizie**

**Il lotto nello stralcio A** possiede la potenzialità edificatoria di **mq 668,32** di Superficie Complessiva (S.C. = S.U. + 60% S.A.), mentre **il lotto nello stralcio B** possiede la potenzialità edificatoria di **mq 473,25** di SC da calcolarsi ai sensi dell'art. 6.03 delle NTA del PRG vigente nel rispetto delle normative vigenti in materia.

Le caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi sono quelle indicate all'art. 3 dello schema di convenzione, in **Allegato B**;

Le caratteristiche edificatorie sono regolate dal "Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione: insediativo ambientale di tipo C – Ambito C/12 – area posta tra le vie Morbidina di Quartirolo e Burra Levata" e relativo schema di convenzione approvato con Delibera Consiliare n°52 del 16/02/2006, regolato per l'attuazione dalla convenzione urbanistica stipulata con atto rep. n° 206164/38309 a ministero Notaio Dott. Aldo Fiori e successive varianti, approvate con le deliberazioni:

- Variante n. 1 approvata con deliberazione consiliare n° 65 del 05/04/07;
- Variante n. 2 approvata con deliberazione consiliare n° 116 del 17/07/08;
- Variante n.3 approvata con deliberazione consiliare n° 158 del 12/11/09;
- Variante n.4 approvata con deliberazione di G.C. n° 133 del 12/11/12;
- Variante n.5 approvata con deliberazione di G.C. n°63 del 25/05/13;
- Variante n.6 approvata con deliberazione di G.C. n°191 del 01/12/14;

In particolare si riportano le prescrizioni contenute nella convenzione urbanistica che devono essere osservate per la realizzazione dell'edificio nel lotto PAI, di cui **all'Art. 2 - Obblighi e Prescrizioni**:

*17) Per assicurare adeguati standard di qualità urbana all'interno dei vani abitativi e contenere gli effetti nocivi del rumore correlato al traffico veicolare, il rilascio dei relativi titoli abilitativi sarà vincolato al rispetto delle seguenti condizioni:*

*Adozione di soluzioni costruttive atte al conseguimento dei requisiti tecnico prestazionali richiesti dalle specifiche norme di riferimento (DPCM 05/12/97 e Requisiti Cogenti riportati in allegato al vigente Regolamento Edilizio), da attestare sia in fase progettuale che a lavori ultimati per tutti gli edifici;*

*per le unità abitative da realizzare sul fronte di Via Morbidina, andranno altresì effettuate verifiche fonometriche a centro stanza (ad una altezza di 1,5 metri dal pavimento e con finestre chiuse) attestanti il non superamento del limite di 40 dB(A) in periodo notturno, da presentare unitamente alla richiesta di certificato di conformità edilizia/agibilità.*

*20) Per quanto concerne la rete drenante a servizio dell'area di espansione territoriale, fermo restando che nella progettazione esecutiva andranno puntualmente recepite tutte le indicazioni emerse dallo specifico studio per assicurare la compatibilità idraulica delle trasformazioni urbanistiche pianificabili, alla luce anche dei recenti criteri di indirizzo regionali (DGR n°286 del 14/02/05) andranno altresì prese in considerazione possibili soluzioni tecniche atte a ridurre a monte le portate meteoriche, privilegiando uno smaltimento e/o riutilizzo in loco delle acque dei tetti e delle superfici impermeabilizzate non suscettibili di essere contaminate. Si auspica che la realizzazione del nuovo tracciato di scolo (Burra Levata) sia contestuale alla realizzazione del comparto o che perlomeno questi trovi concretizzazione quando gli allacciamenti del comparto comportino portate tali da renderlo indispensabile.*

*21) Considerato che gli scavi di fondazione per la realizzazione di vani interrati - da adibire a rimesse auto - risulteranno interferenti con la falda freatica superficiale, la fattibilità dell'intervento edilizio resta subordinata all'osservanza delle specifiche prescrizioni tecnico-costruttive riportate nello studio geologico-geotecnico in allegato agli elaborati di Piano Particolareggiato.*

**22)** Nel piano particolareggiato è previsto il piano interrato per alcune tipologie di edifici; in riferimento al livello di soggiacenza della falda, le strutture interrate dovranno essere progettate e realizzate con sistemi a tenuta, con possibilità, in fase di esercizio, di captare, raccogliere e smaltire le sole acque di residua infiltrazione interna (trasudazioni, cavillature, imperfezione dei giunti a tenuta, ecc.), impiegando esclusivamente impianti rigorosamente interni all'edificio e non connessi con la falda naturale; è quindi da escludersi tassativamente il controllo delle infiltrazioni mediante abbattimento permanente della falda; l'attivazione di sistemi di abbattimento della falda in fase di cantiere è subordinata alle procedure previste dall'art. 17 del Regolamento regionale 41/01 ed è prescritto l'obbligo della loro immediata e completa disattivazione una volta concluse le opere per la realizzazione dei locali sottofalda, con smantellamento di tutti i manufatti e impianti di presa, nonché ripristino dei luoghi, coerentemente con quanto stabilito al punto 3.5. dell'allegato A "Requisiti cogenti" al vigente Regolamento Edilizio;

Inoltre si prescrive:

- la redazione di relazione geologica aggiornata secondo le leggi vigenti;
- che nell'ambito del procedimento inerente la richiesta di rilascio di permesso di costruire si predisponga specifica documentazione nel rispetto di quanto previsto al punto 5.2 – Disposizioni specifiche - di cui alle "Prime disposizioni regionali concernenti l'attuazione del piano di gestione del rischio di alluvioni nel settore urbanistico" approvate con deliberazione della Giunta Regionale n. 1300 del 01/08/2016;
- che i fabbricati da realizzare rispettino la distanza minima di 5 m dai confini di proprietà, confini di zona e stradali e comunque la visuale libera (0,5); nel piano particolareggiato non sono previsti limiti alla superficie coperta (non è un parametro), non è previsto un limite di piani per gli edifici destinati a politiche abitative integrate (edilizia convenzionata e/o sovvenzionata e/o agevolata art. 55.01 N.T.A. del PRG vigente), non è indicata una tipologia da preferire, né un numero massimo di alloggi;
- che i fabbricati da realizzare si uniformino, per materiali e caratteristiche costruttive, ai fabbricati esistenti ed al contesto in cui si inseriscono, rispettando i criteri attualmente applicabili per l'idoneità abitativa e la normativa vigente per quanto riguarda la dimensione ed il numero degli alloggi.

#### **04 - Importo a base d'asta**

I prezzi a base d'asta dei lotti compresi nel comparto C12 sono i seguenti:

- Lotto compreso nel comparto C12 stralcio A  
 $[SC\ 668,32\ x\ 3,3] = m^3\ 2.205,46\ x\ 89,86\ €/m^3 = €198.182,63$   
(centonovantottomilacentottantadue/63);
- Lotto compreso nel comparto C12 stralcio B  
 $[SC\ 473,25\ x\ 3,3] = m^3\ 1561,725\ x\ 89,86\ €/m^3 = €140.336,60$   
(centoquarantamilatrecentotrentasei/60);

Il prezzo a base d'asta del lotto da cedere in diritto di proprietà è comprensivo del corrispettivo relativo agli oneri di urbanizzazione di U1 e U2.

Dal suddetto prezzo sono escluse le spese notarili e di trascrizione ed oneri fiscali a carico dell'aggiudicatario.

Il prezzo è escluso dal campo di applicazione dell'IVA, ai sensi dell'art.4 del D.P.R. 633/1972.

Potranno essere chiesti i benefici fiscali di cui all'art. 32, comma 2, del D.P.R. 601/1973 n. 601, (imposta di registro in misura fissa ed esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali), ai sensi del comma 58 dell'art. 1 della L. 208/2015 (legge di stabilità 2016), in quanto

trattasi di atto di trasferimento della proprietà delle aree previste al titolo III della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Il prezzo deriva dall'applicazione di quanto disposto mediante delibera consiliare n° 11 del 1 febbraio 2018 " *Determinazione per l'esercizio 2018, dell'ammontare: 1) degli oneri di U1, dei prezzi di vendita in diritto di proprietà e dei corrispettivi per la concessione in diritto di superficie, dei terreni di proprietà comunale in area PIP, zona autotrasportatori e magazzini; 2) degli oneri di U1 e U2, dei prezzi di vendita in proprietà dei terreni Comunali in area PEEP e dei lotti comunali individuati nei comparti assoggettati alla perequazione urbanistica di PRG.*" che ha aggiornato i prezzi per le assegnazioni per l'anno in corso, stabilendo i seguenti valori da applicarsi alla superficie fondiaria:

- *Prezzo del Diritto di Proprietà: .....Euro 59,31/M<sup>3</sup> di Volume Edificabile;*
- *Oneri di Urbanizzazione Primaria:.....Euro 19,88/M<sup>3</sup> di Volume Edificabile;*
- *Oneri di Urbanizzazione Secondaria: .....Euro 10,67/m<sup>3</sup> di volume edificabile;*
- **SOMMANO COMPLESSIVAMENTE: (IVA esclusa) Euro 89,86/m<sup>3</sup> di volume edificabile;**

Dove il volume edificabile è determinato moltiplicando la S.C. massima realizzabile nel lotto per l'altezza virtuale fissata in 3,3 m con delibera di C.C. n. 212 del 28/12/2010 e confermata con la richiamata delibera di C.C. 22/2016.

E' possibile anche partecipare per concorrere all'assegnazione di un solo lotto, in tal caso si specificherà nella dicitura lotto PAI Stralcio A o lotto PAI Stralcio B.

#### **05 - Requisiti di partecipazione**

Possono partecipare i seguenti soggetti, in possesso dei requisiti di ordine generale per contrattare con la pubblica amministrazione:

- Imprese di costruzione, cooperative e loro consorzi;
- Cooperative di abitazione a proprietà divisa e indivisa e loro consorzi;
- Enti pubblici o società pubbliche proprietarie di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

#### **06 - Partecipazione congiunta**

Nel caso in cui più Soggetti intendano partecipare congiuntamente alla Gara, gli stessi resteranno solidalmente obbligati e le dichiarazioni rese dovranno essere sottoscritte da tutti i soggetti.

In tal caso tutti i Soggetti dovranno singolarmente possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla Gara.

La dichiarazione sostitutiva dovrà essere prodotta da tutti i soggetti congiunti.

Tutti i Soggetti dovranno inoltre indicare nell'istanza il nominativo del loro rappresentante e mandatario, che parteciperà al pubblico incanto e 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 degli aggiudicatari.

#### **07 - Modalità di trasmissione delle richieste di partecipazione**

Per partecipare alla gara i concorrenti interessati dovranno presentare istanza e offerta, in plico chiuso e idoneamente sigillato con ceralacca o nastro adesivo, e controfirmato sui lembi di chiusura a pena di esclusione, la relativa documentazione e l'offerta, che dovrà pervenire, a mano o per posta, entro e non oltre le

**ore 11:30 del giorno 10/01/2019**

al Comune di Carpi, Ufficio Protocollo, Corso Alberto Pio, 91 – 41012 CARPI (MO), e dovrà

riportare il nominativo e indirizzo del mittente e la seguente dicitura:

**"ASTA PUBBLICA PER ALIENAZIONE DEI LOTTI PAI DEL COMPARTO C12 STRALCIO A e B"**.

L'orario di apertura dell'Ufficio Protocollo è: tutti i giorni dal lunedì al sabato, dalle ore 9.30 alle 11.30.

Il plico che perverrà in ritardo rispetto al predetto termine non verrà preso in considerazione. A tale scopo farà fede il timbro con data ed ora apposti all'atto del ricevimento. Il recapito del plico resta ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo il plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

Non si darà corso al plico che non sia pervenuto entro il termine fissato per la presentazione delle offerte o sul quale non sia stato riportato l'oggetto della gara e l'indicazione del soggetto mittente.

Oltre il termine fissato per la presentazione non resta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva ad offerta precedente.

Tale plico conterrà:

La prima busta, con la dicitura "**DOCUMENTAZIONE**" scritta all'esterno della stessa, dovrà contenere, a pena di esclusione:

a) **istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva**, redatta ai sensi del D.P.R. 445/2000, concernente il possesso dei requisiti di ordine generale e l'impegno all'assunzione degli obblighi previsti in caso di aggiudicazione, secondo il modello in **Allegato C** (vedi punto 8).

b) la ricevuta comprovante l'avvenuta costituzione del **deposito cauzionale** (vedi punto 9);

La seconda busta, con la dicitura "**OFFERTA ECONOMICA**" scritta all'esterno della stessa, conterrà l'offerta economica medesima, redatta in competente bollo conformemente al modello in **Allegato D**, incondizionata e sottoscritta dal concorrente, contenente il prezzo offerto per l'acquisto, espresso in aumento rispetto alla base d'asta.

Non sono ammesse offerte in diminuzione o alla pari, a pena di esclusione.

L'offerta economica dovrà essere in carta legale o competente bollo, compilata in cifre e in lettere, e sottoscritte con firma autografa dall'offerente o dal suo legale rappresentante.

Dovrà essere allegata, pena l'esclusione, copia fotostatica di un documento valido di identità del sottoscrittore dell'offerta stessa.

La busta contenente l'offerta economica deve essere debitamente sigillata a pena di esclusione.

**A pena di esclusione dalla gara**, le offerte devono essere formulate e presentate secondo le modalità di seguito specificate.

a) ciascun offerente può presentare, direttamente o per procura o in associazione con altri, una sola offerta.

b) non sono ammesse offerte presentate sotto condizione, ovvero compilate in modo incompleto o irregolare, ovvero pervenute dopo il termine di scadenza della gara, anche se sostitutive o aggiuntive di precedente offerta regolare.

c) non sono ammesse offerte per soggetto da nominare. Qualora l'offerta sia presentata da un procuratore, in nome e per conto di un soggetto avente titolo, deve essere allegata la relativa procura, originale o autenticata nelle forme di legge.

d) con la presentazione dell'offerta, il concorrente dichiara di accettare tutti i contenuti del presente bando di gara.

e) non sono ammesse le offerte per telegramma, né le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

## **08 - Documentazione**

Ai sensi del punto 7 - "Modalità di trasmissione delle richieste di partecipazione", per partecipare alla presente asta, ciascun concorrente deve presentare, tra l'altro, una istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, redatta in carta libera conformemente al modello in Allegato C, corredata da fotocopia del documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, attestante:

### **PER LE PERSONE GIURIDICHE**

- che non è mai stata pronunciata una condanna con sentenza definitiva o decreto penale per qualsiasi reato da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- 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;
- di non essere inadempiente con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali a favore dei lavoratori;
- di non avere commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui sono stabiliti;
- di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui sono stabiliti,
- che non sussistono rapporti di controllo e collegamento ai sensi dell'art. 2359 del c.c. con altri concorrenti alla presente gara;
- gli estremi dell'iscrizione al Registro delle Imprese, o ad altro registro assimilabile;
- i nominativi, le date di nascita, la residenza e la qualifica di tutti i soggetti in grado di impegnare la ditta verso terzi;
- nel caso il sottoscrittore dell'istanza e dell'offerta non sia il rappresentante legale, a pena di esclusione, essere munito di procura speciale conferita mediante atto pubblico ai sensi dell'art. 1392 codice civile.
- idonea documentazione comprovante la volontà della società di acquistare l'immobile oggetto dell'asta (deliberazione dell'organo amministrativo con la regolare approvazione, quando necessaria, del competente organo di controllo).

### **PER TUTTI I RICHIEDENTI**

- di non trovarsi in alcuna delle situazioni previste dalla normativa vigente che determinino impossibilità a contrattare con la Pubblica Amministrazione,
- di non aver commesso un errore grave nell'esercizio della propria attività professionale;
- di non essersi reso gravemente colpevole di false dichiarazioni circa il possesso dei requisiti richiesti per l'ammissione agli appalti;
- di non essere inadempienti rispetto al pagamento di importi dovuti a qualsiasi titolo all'Amministrazione Comunale;
- di giudicare il prezzo a base d'asta congruo e remunerativo e tale da consentire l'aumento offerto;
- di conoscere ed accettare integralmente, approvandole specificatamente, tutte le norme e le condizioni contenute nel presente avviso e negli allegati, con particolare riferimento alle sanzioni previste in caso di inadempimento (punto 16) cioè di decadenza dall'aggiudicazione e di incameramento del deposito cauzionale, quale penale e salvo maggior danno, da parte del Comune di Carpi;
- di aver preso visione degli immobili, di aver preso conoscenza delle condizioni locali e di tutte le circostanze generali e particolari, e di impegnarsi ad acquistarlo, senza riserva alcuna, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti

attivi e passivi, con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive, oneri, canoni, vincoli imposti dalle vigenti leggi che si accettano;

- di impegnarsi ad assumere, in caso di aggiudicazione, le seguenti obbligazioni:
- a destinare in locazione a termine, il 12% degli alloggi (il 50%, con arrotondamento matematico, dei soggetti privati fruitori di tali alloggi, sarà scelto dal Comune) e di cedere in vendita in proprietà differita, il 12% degli alloggi;
- a presentare idonea garanzia postuma decennale indennitaria a tutela dei rischi derivanti da vizi di costruzione a favore degli acquirenti;
- a presentare idonee garanzie fideiussorie bancarie o assicurative di primaria Compagnia di Assicurazione a favore dei soci assegnatari e/o acquirenti degli alloggi realizzandi, a tutela degli acconti versati dagli stessi all'operatore per la realizzazione dell'intervento;
- a versare, nei tempi stabiliti al punto 12 ed entro il termine essenziale di 240 giorni dall'aggiudicazione, la somma offerta per l'acquisto;
- di impegnarsi a presentare al Comune di Carpi, entro sei mesi dall'aggiudicazione, istanza di permesso di costruire e la documentazione tecnica di cui all'art. 3 dello schema di convenzione, con le modalità previste, impegnandosi ad adeguare il progetto alle eventuali prescrizioni impartite dal Comune e/o dagli enti preposti, con oneri e spese a proprio carico ed entro i termini indicati. Gli elaborati definitivi dovranno esser conformi a quanto previsto nel presente Avviso e negli allegati, nonché conformi alle leggi vigenti in materia di edilizia, con particolare riferimento all'edilizia residenziale convenzionata;
- a sottoscrivere, senza alcuna riserva, l'atto pubblico di acquisto e, contestualmente, la convenzione secondo il modello in Allegato B, con spese a proprio carico, entro il termine essenziale di 12 mesi dall'aggiudicazione, fornendo i necessari documenti in tempo utile per la stipula;
- di autorizzare il Comune di Carpi ad effettuare ogni comunicazione mediante l'indirizzo di posta elettronica certificata indicato, o in mancanza, altro indirizzo di posta elettronica, numero di fax.

#### **09 - Deposito cauzionale**

Ciascun Soggetto, per partecipare alla gara, deve costituire un deposito cauzionale a garanzia dell'offerta presentata.

L'importo del deposito cauzionale sarà pari al 10% del valore fissato a base d'asta, ovvero pari a:

- Lotto PAI Stralcio A **€19.818,26** (diciannovemilaottocentodiciotto/26);
- Lotto PAI Stralcio B **€14.033,66** (quattordicimilazerotrentatre/66);

Il deposito cauzionale potrà esser costituito con una delle seguenti modalità:

a) versamento in contanti, mediante bonifico bancario o assegno circolare, o in titoli del debito pubblico, ai sensi dell'art. 221, comma 2, del D.Lgs. n. 267/2000, presso la Tesoreria Comunale (c/o Unicredit Banca Spa - Agenzia di Piazza dei Martiri, 3, Carpi) su conto corrente bancario intestato al Comune di Carpi:

- IBAN: IT 49 C 02008 23307 000028474373

- causale **"ASTA PUBBLICA PER ALIENAZIONE DEI LOTTI PAI DEL COMPARTO C12 STRALCIO A e B"**.

b) fideiussione rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività, ovvero da intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del D.Lgs. n. 385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'art. 161 del D.Lgs. n. 58/1998 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

La garanzia deve espressamente prevedere:

- un periodo di validità di almeno 300 giorni dalla data di scadenza per la presentazione delle offerte e comunque, per l'aggiudicatario, fino alla stipula del contratto di compravendita di cui al punto 13;

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del c.c., nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 (quindici) giorni a semplice richiesta scritta del Comune;

Qualsiasi appendice ai testi di polizza tipo deve essere portata a conoscenza del Comune già in sede di partecipazione alla procedura pubblica. Nel caso in cui, ad insindacabile parere del Comune, dal contenuto di dette appendici, dovesse risultare in qualche modo compromessa la tutela dell'interesse pubblico, l'Amministrazione ha l'obbligo di rifiutarne il contenuto, la facoltà di domandare ulteriori specificazioni in merito all'opportunità di integrare i testi delle polizze tipo, la possibilità di richiedere contenuti diversi.

Il deposito cauzionale copre la mancata sottoscrizione del contratto dopo l'aggiudicazione, per fatto dell'affidatario riconducibile ad una condotta connotata da dolo o colpa grave, tra i quali la mancata stipulazione per mancanza dei requisiti di aggiudicazione. Inoltre, ai sensi dell'art. 78, comma 16, del vigente Regolamento Comunale sui Contratti, la cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario è trattenuta dal Comune qualora lo stesso si rifiuti di dare seguito al contratto di compravendita.

L'efficacia della garanzia cessa automaticamente:

- qualora il concorrente non risulti aggiudicatario;

- alla data di sottoscrizione del contratto di compravendita, qualora il concorrente risulti aggiudicatario.

Il Comune contestualmente alla comunicazione dell'aggiudicazione ai non aggiudicatari, provvederà, nei loro confronti, a comunicare lo svincolo del deposito cauzionale (al Tesoriere o al Garante), entro un termine di 30 giorni dalla determina di aggiudicazione. Pertanto, in caso di fideiussione, l'originale non verrà restituito.

## **10 - Modalità d'asta**

Il pubblico incanto per la vendita degli immobili sopraindicati sarà tenuto col metodo delle offerte segrete, in aumento rispetto al prezzo a base d'asta e con aggiudicazione definitiva ad unico incanto, con le modalità previste dagli articoli 73, lett. c), e 76, comma 2, del R.D. 827/1924.

L'aggiudicazione definitiva di ogni lotto ad unico incanto, avrà luogo a favore del miglior offerente ed anche qualora vi sia una sola offerta valida.

## **11 - Aggiudicazione dell'asta**

L'asta si terrà, in seduta pubblica,

**alle ore 9,30 del giorno 11/02/2019.**

presso gli uffici del Comune di Carpi, in via B. Peruzzi, 2, nella Sala Riunioni al secondo piano.

L'aggiudicazione sarà dichiarata a favore del concorrente che avrà presentato il prezzo più elevato.

Non sono ammesse offerte in ribasso, alla pari, condizionate, parziali.

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

In caso di discordanza tra l'aumento percentuale ed il prezzo o tra il valore espresso in cifre e quello espresso in lettere ai sensi dell'art. 72, secondo comma, del R.D. 827/1924 è valida l'indicazione più vantaggiosa per l'amministrazione.

In caso di offerte uguali, se i concorrenti sono personalmente presenti, si procede immediatamente ad una gara riservata agli stessi, con il meccanismo del rilancio, ai sensi

dell'art. 14 del vigente Regolamento comunale dei contratti. Se non sono presenti tutti i concorrenti in parità, ovvero, se pur essendo presenti, dichiarino, di non voler migliorare l'offerta, l'aggiudicatario si estrae a sorte.

Gli offerenti non aggiudicatari non potranno reclamare indennità di sorta. Ai concorrenti non aggiudicatari sarà svincolato il deposito cauzionale dopo l'aggiudicazione definitiva.

Il Comune di Carpi si riserva di verificare la legittimità delle operazioni di gara e di approvarne le risultanze.

L'aggiudicazione sarà senz'altro obbligatoria e vincolante a tutti gli effetti di legge per l'Aggiudicatario, mentre per il Comune di Carpi, resta subordinata all'adozione del su indicato provvedimento ed alla stipulazione del contratto di compravendita.

## **12 - Obblighi e condizioni per l'aggiudicatario**

L'offerente, in caso di aggiudicazione, si obbliga:

1) a destinare a locazione a termine il 12% degli alloggi da costruire (il 50% dei quali, con arrotondamento matematico, sarà destinato a soggetti privati indicati dal Comune) e di cedere in vendita in proprietà differita il 12% degli alloggi degli alloggi;

2) a presentare idonea garanzia postuma decennale indennitaria a tutela dei rischi derivanti da vizi di costruzione a favore degli acquirenti;

3) a presentare idonee garanzie fidejussorie bancarie o assicurative di primaria Compagnia di Assicurazione a favore dei soci assegnatari e/o acquirenti degli alloggi realizzandi, a tutela degli acconti versati dagli stessi all'operatore per la realizzazione dell'intervento;

4) a pagare il corrispettivo offerto per l'acquisto del lotto, già comprensivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, che dovrà essere versato alle seguenti scadenze (in conformità alla citata delibera di C.C. n. 22/2016):

- 3% (tale acconto costituisce il corrispettivo per il recesso da parte del Comune) dell'importo da versare entro 10 giorni dall'invito del Comune, a seguito della determina di assegnazione del lotto;

- 17% dell'importo entro 60 giorni dalla data della determina di assegnazione del lotto;

- 40% dell'importo entro 120 giorni dalla data della determina di assegnazione del lotto;

- 40% dell'importo entro il termine essenziale di 240 giorni dalla data della determina di assegnazione del lotto;

In caso di ritardato pagamento alle scadenze convenute saranno applicati gli interessi di mora, nella misura del tasso ufficiale di riferimento vigente alla scadenza, incrementato di tre punti.

5) a presentare al Comune di Carpi, entro sei mesi dall'aggiudicazione:

- al Settore A9 - Servizio Gestione e Attuazione Urbanistica per l'approvazione, la documentazione tecnica di cui all'art. 3 dello schema di convenzione, debitamente sottoscritta dal tecnico progettista, in triplice copia - allo Sportello Unico per l'Edilizia, istanza di permesso di costruire contenente il progetto definitivo di edificazione;

di impegnandosi ad adeguare il progetto alle eventuali prescrizioni impartite dal Comune e/o dagli enti preposti, con oneri e spese a proprio carico ed entro i termini indicati. Gli elaborati definitivi dovranno esser conformi a quanto previsto nel presente Avviso e negli allegati, nonché conformi alle leggi vigenti in materia di edilizia, con particolare riferimento all'edilizia residenziale convenzionata;

6) a comunicare al Comune, entro 240 giorni dall'aggiudicazione, il nominativo del notaio incaricato, a propria cura e spese, della stipula del rogito e della convenzione, che dovrà avvenire in forma di atto pubblico, con spese a carico dell'aggiudicatario;

7) a stipulare l'atto di compravendita e la convenzione, secondo lo schema in Allegato B, entro il termine essenziale di 12 mesi dall'aggiudicazione.

### **13 - Atto di compravendita**

L'atto pubblico di compravendita verrà stipulato solo dopo la regolare e definitiva aggiudicazione della gara.

Gli effetti traslativi si produrranno al momento della stipula del contratto di compravendita.

L'immobile è 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.

La stipula dovrà avvenire entro il termine essenziale di **12 mesi** dall'aggiudicazione. Entro tale data tutte le rate previste al punto 12 dovranno risultare integralmente pagate, non essendo richiesta alcuna garanzia fideiussoria.

Il deposito cauzionale sarà svincolato entro i successivi 30 giorni dalla stipula del contratto di vendita di ogni lotto.

### **14 - Normativa**

Per tutto quanto non previsto e richiamato nel presente bando di gara, valgono le disposizioni di cui al R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e successive modifiche e integrazioni, le altre norme nazionali e regionali vigenti in materia, i regolamenti del Comune di Carpi per la disciplina dei contratti e le norme del codice civile.

### **15 - Trattamento dei dati**

Ai sensi dell'art. 13, primo comma, del D.Lgs. 30-6-2003 n. 196, si informa che i dati personali forniti per la partecipazione alla presente procedura saranno utilizzati esclusivamente per finalità di formalizzazione delle procedure di gara e contrattuali. Il conferimento di tali dati è obbligatorio ai fini della valutazione dei requisiti di partecipazione, a pena di esclusione dalla gara. Le medesime informazioni potranno essere comunicate unicamente ad altri Enti Pubblici previsti dalla normativa vigente (Prefettura, Agenzia delle Entrate, ...). I dati saranno diffusi solo nei casi previsti dalla legge. In qualunque momento l'interessato può avvalersi dei diritti di cui all'art. 7 del citato D. Lgs. n. 196/03, per quanto applicabile al presente procedimento, contattando il Dirigente Responsabile del Settore A9 nella persona del Dirigente pro-tempore, con sede in via Peruzzi 2 a Carpi (MO), tel. 059 649133.

### **16 - Avvertenze**

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

Si provvederà a termini degli articoli 353 e 354 del vigente codice penale contro chiunque, con violenza o minaccia, con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la gara, ovvero ne allontanasse gli offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o altra utilità a lui o ad altri data o promessa.

Non saranno ad alcun titolo riconosciuti premi, provvigioni o altri emolumenti a chiunque abbia contribuito all'elaborazione e alla presentazione delle offerte o sia altrimenti intervenuto nel presente procedimento.

Si precisa che in caso di lievi discordanze tra le prescrizioni dello Schema di Convenzione e quelle contenute nel presente Avviso d'Asta, sono da ritenersi prevalenti quelle previste nel presente Avviso, in quanto "Lex Specialis" dello svolgimento della gara.

Si avvertono i concorrenti che potranno essere pubblicati sul sito internet del Comune di Carpi [www.carpidiem.it](http://www.carpidiem.it) chiarimenti e delucidazioni relativamente al contenuto degli atti di gara e alle modalità di partecipazione.

Il mancato rispetto delle prescrizioni contenute nel presente Avviso di vendita costituisce causa di esclusione dalla procedura. In particolare, sono motivo di esclusione diretta dalla gara, le seguenti omissioni e violazioni:

- il mancato possesso dei requisiti generali;
  - la sussistenza della condizione della incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione;
  - i divieti e le prescrizioni concernenti la partecipazione (ad esempio: partecipazione della medesima società in più di un Raggruppamento Temporaneo, partecipazione di concorrenti per cui viene accertato che le relative offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale ecc...)
- del presente Disciplinare);
- la mancata presentazione dell'offerta nel termine previsto dal bando;
  - la presentazione di offerte plurime o condizionate;
  - i casi di incertezza assoluta sul contenuto o sulla provenienza dell'offerta e le irregolarità relative alla integrità e chiusura dei plichi, tali da far ritenere, secondo le circostanze concrete, che sia stato violato il principio di segretezza delle offerte; (A titolo esemplificativo: mancata indicazione sul plico esterno generale del riferimento della gara cui l'offerta è rivolta ovvero indicazione totalmente errata o generica, al punto che non sia possibile individuare il plico pervenuto come contenente l'offerta per una determinata gara, mancata sigillatura del plico e delle buste interne, mancata inserimento dell'offerta economica e di quella tecnica in buste separate debitamente sigillate, mancata apposizione sulle buste interne al plico di idonea indicazione per individuare il contenuto delle stesse, solo qualora la busta non sia distinguibile dalle altre e qualora non sia possibile sanare l'omessa indicazione con invito al concorrente a contrassegnarla senza necessità di apertura);
  - la mancata sottoscrizione dei documenti di offerta, sia tecnica che economica;
  - la mancata costituzione, alla data di presentazione dell'offerta, del deposito cauzionale.
- In caso di inadempimento, anche per fondati motivi, dell'aggiudicatario per quanto riguarda:
- la produzione delle certificazioni e/o dei documenti richiesti successivamente all'aggiudicazione;
  - la presentazione degli elaborati definitivi, o il mancato adeguamento degli elaborati alle prescrizioni presenti nel presente Avviso e negli allegati, nonché alle leggi vigenti in materia di edilizia residenziale convenzionata;
  - il pagamento del prezzo e/o la stipula del contratto, entro i termini stabiliti al punto 12;
- il Comune procederà a dichiarare la decadenza e tratterà il deposito cauzionale a titolo di penale, salvo ulteriori danni che dovessero derivare dall'avvenuta inadempienza. In tale evenienza il Comune di Carpi provvedere ad aggiudicare la vendita ad altro partecipante che abbia offerto il prezzo più favorevole, a condizione che ripresenti, entro il termine che verrà fissato, il deposito cauzionale di cui al punto 9. La suddetta facoltà può essere esercitata dal Comune entro il termine di 1 (un) anno dalla data dell'asta.
- Il Comune si riserva di:
- richiedere integrazioni e chiarimenti dei documenti presentati;
  - disporre l'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida;
  - modificare, sospendere, revocare o annullare il presente bando, fino alla pronuncia dell'aggiudicazione definitiva, senza che i Partecipanti possano avanzare alcuna pretesa a titolo di risarcimento, indennizzo o rimborso spese;
  - procedere a trattativa privata diretta senza previa pubblicazione di ulteriore avviso nel caso di infruttuoso esperimento del presente procedimento.
  - qualora in caso di rinuncia o in caso di inadempimento dell'aggiudicatario, non si pervenisse alla stipula del contratto Comune si riserva di dichiarare decaduta

l'aggiudicazione, incamerando il deposito cauzionale a titolo di penale, fatta salva la facoltà di richiedere il risarcimento di maggiori danni.

### 17 - Allegati

Gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente avviso:

- A) Estratto di mappa;
- B) Schema di convenzione;
- C) Modello istanza di partecipazione e dichiarazione sostitutiva;
- D) Modello offerta economica;



Il dirigente del Settore A9  
**Dott. Ing. Norberto CARBONI**