



COMUNE DI SPORMAGGIORE
Piazza di Fiera, n. 1 – 38010 SPORMAGGIORE
Tel. 0461/653555 - Fax 0461/653566
C.F. 00318880226 P.IVA 00305970220

Spormaggiore, lì 28.05.2019
Prot. N. 2037

BANDO DI GARA INTEGRALE – ASTA PUBBLICA per la vendita della p.ed. 46 in C.C. di Spormaggiore

Si rende noto che in esecuzione della deliberazione della Giunta comunale n. 39 del 09.05.2019, esecutiva, è indetta, a norma dell'art. 35 della L.P. 19 luglio 1990 n. 23 e ss.mm. un'asta pubblica per la vendita del seguente immobile di proprietà comunale:

- p.ed. 46 in C.C. di Spormaggiore, fabbricato sito in via San Vigilio a Spormaggiore
L'importo complessivo a base d'asta è di euro 31.500,00, al netto delle imposte dovute per legge.

1 - OGGETTO DELL'ASTA

Con la presente gara, l'Amministrazione comunale intende procedere alla vendita del bene immobile sopra citato mediante asta pubblica, con offerte segrete in aumento e con aggiudicazione con il criterio del massimo rialzo sull'importo complessivo posto a base d'asta.

Alla cessione di cui al presente bando non si applica l'imposta sul valore aggiunto, ma è soggetta ad imposta di registro.

Ciascun concorrente, in possesso dei requisiti richiesti, può partecipare alla gara di vendita degli immobili mediante presentazione di un'offerta, completa della documentazione a corredo come di seguito stabilita.

La seduta di gara pubblica è fissata per il giorno 13.06.2019, alle ore 12.15 presso la sede municipale in Piazza Fiera, n. 1 a Spormaggiore.

L'eventuale spostamento della seduta è reso noto mediante avviso pubblicato sul sito internet all'indirizzo: www.comune.spormaggiore.tn.it.

Si precisa che non sono ammesse offerte per persona da nominare e che il Comune non autorizza, né riconosce mediatori per l'alienazione in oggetto.

Gli immobili saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come stanno e giacciono, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, pertinenze ed accessioni manifeste e non manifeste e così come spettano al soggetto proprietario in forza dei titoli e del possesso.

2 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile è libero e disponibile e può avere le destinazioni ammesse nel rispetto delle normative urbanistiche. Si allega al riguardo copia del certificato di destinazione urbanistica relativo all'immobile posto in vendita (**allegato 1**).

La p.ed. 46, in C.C. di Spormaggiore, è formata da un fabbricato di piccole dimensioni iscritto in un rettangolo di dimensioni massime pari a 4,50x11,00 m. La struttura posizionata nella zona centrale del Comune di Spormaggiore è direttamente accessibile da via San Vigilio; si tratta di un fabbricato con due prospetti completamente liberi sul lato sud e nord, mentre il prospetto ovest è adiacente alla p.ed. 47 e il prospetto est alla p.ed. 45. Urbanisticamente è inserito in zona "insediamenti storici". È

una unità composta da tre livelli, non accatastata con attribuita la categoria fittizia "F9 – unità proveniente dal Catasto Fondiario". Si tratta di un fabbricato di antica costruzione realizzato con strutture portanti perimetrali formate da blocchi in pietra naturale di grosso spessore che garantiscono stabilità e sicurezza all'intero complesso. Ogni piano del fabbricato ha i locali principali disposti sulle pareti finestrate dai lati sud e nord, al centro si trova una scala in legno pericolante. Al piano terra vi sono due locali utilizzati come scantinati, al piano primo, sul lato nord il locale è stato destinato un tempo alla cucina, sul lato sud è presente una camera, mentre il sottotetto è impiegato come soffitta; non sono presenti servizi igienici, il tutto come meglio dettagliato nella Perizia di Stima di data 10.04.2019, prot. 1474, predisposta e sottoscritta dall'arch. Christian Lochner (**allegato 2**).

L'edificio non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica escluso dall'obbligo in base alla normativa vigente.

L'immobile oggetto dell'asta è così catastalmente individuato:

P.T. 401 II in C.C. Spormaggiore

Dati identificativi				Dati di classamento					
Particella	Sub.	Foglio	PM	Zona cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
46					F/9			77 mq.	

Per ottenere tutte le informazioni in dettaglio necessarie ad una valutazione dello stato dei beni immobili posti in vendita si rinvia alla Perizia di Stima redatta dall'arch. Christian Lochner in data 10.04.2019, prot. n. 1474. (**allegato 2**).

È facoltà per gli interessati effettuare un sopralluogo presso gli immobili oggetto del presente bando, facendo pervenire apposita richiesta al tecnico comunale (telefono n. 0461-653555), entro le ore 12.00 del giorno 05.06.2019.

Resta inteso che con la presentazione dell'offerta l'aspirante acquirente dichiara di essere a conoscenza dello stato di fatto e di diritto dei beni posti in vendita, per informazioni assunte o per conoscenza diretta; a tale proposito esonera il Comune di Spormaggiore da ogni responsabilità presente e futura.

3 - IMPORTO A BASE D'ASTA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'importo complessivo a base d'asta è di euro 31.500,00 (trentunmilacinquecento).

L'aggiudicazione è disposta con il criterio del massimo rialzo rispetto all'importo posto a base d'asta. Non sono ammesse offerte in diminuzione rispetto a tale importo base o pari all'importo stesso.

L'aggiudicazione sarà effettuata a favore del concorrente che avrà offerto il maggiore aumento sull'importo complessivo a base d'asta di euro 31.500,00, espresso come previsto al paragrafo 7.3 lett. c) del presente bando.

Qualora l'offerta suscettibile di aggiudicazione sia presentata in identica misura da due o più concorrenti, il Presidente procede, nella stessa adunanza, a una gara tra gli stessi e il contratto viene aggiudicato al migliore offerente.

Ove nessuno di coloro che abbiano presentato offerte uguali sia presente o, se presenti, gli stessi non vogliano migliorare l'offerta, si procede a estrazione a sorte dell'aggiudicatario (art. 10 D.P.G.P. 22 maggio 1991 n. 10/40/Leg.).

4 - DISCIPLINA DELL'ASTA

La procedura di gara è disciplinata dal presente bando nonché dalle disposizioni di legge e regolamenti vigenti in materia, con particolare riferimento alla L.P. 19 luglio 1990 n. 23 e ss.mm., alla L.P. 9 marzo 2016 n. 2, al Regolamento di attuazione della L.P. n. 23/1990 approvato con D.P.G.P. 22.05.1991 n. 10-40/Leg. e ss.mm.

In quanto compatibile con le disposizioni della L.P. n. 23/1990 e ss.mm. e nei limiti in cui sia espressamente richiamato, si applica il D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm. (Codice dei contratti pubblici).

5 - SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

Sono ammesse a partecipare all'asta pubblica le persone fisiche e le persone giuridiche, in possesso dei requisiti generali per poter contrarre con la Pubblica Amministrazione, nonché, se persone giuridiche, a condizione:

- di essere iscritte al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. o in analogo registro di altro stato dell'UE o nel registro delle persone giuridiche o all'albo delle Cooperative, a seconda della forma giuridica;
- di non essere in stato di fallimento, di liquidazione, di cessazione di società, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente secondo la vigente legislazione o non avere in tal senso in corso una procedura (fermo il disposto dell'art. 110 del D. Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.);
- di non essere soggette a sanzioni o provvedimenti interdittivi comportanti il divieto di partecipazione a gare pubbliche e/o a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- che il legale rappresentante e gli altri eventuali soggetti di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 siano in pieno possesso della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione.

I requisiti di cui sopra devono essere posseduti alla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, **pena l'esclusione** dalla gara.

Le imprese straniere aventi sede in uno stato dell'Unione Europea sono ammesse alle condizioni di cui al D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm., su presentazione delle attestazioni ivi previste (in italiano o con traduzione giurata).

Si precisa inoltre che non possono essere compratori all'asta pubblica, secondo quanto disposto dall'art. 1471 del codice civile:

1. *gli amministratori dei beni dello Stato, dei comuni, delle province o degli altri enti pubblici, rispetto ai beni affidati alla loro cura;*
2. *gli ufficiali pubblici, rispetto ai beni che sono venduti per loro ministero;*
3. *coloro che per legge o per atto della pubblica autorità amministrano beni altrui, rispetto ai beni medesimi;*
4. *i mandatari, rispetto ai beni che sono stati incaricati di vendere, salvo il disposto dell'art. 1395. Nei primi due casi l'acquisto è nullo; negli altri è annullabile.*

I consiglieri comunali, per costante interpretazione e in applicazione dell'art. 77 D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267, sono da includere tra gli amministratori locali e, pertanto, non possono essere compratori di beni affidati alla loro cura. Ai fini della stipula dell'atto di compravendita, l'Amministrazione procederà a verificare l'effettivo possesso della piena capacità a contrarre dell'aggiudicatario con la Pubblica Amministrazione, come meglio precisato al paragrafo 9 (Adempimenti successivi all'aggiudicazione).

6 - MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Per partecipare alla gara i soggetti interessati devono far pervenire, secondo le modalità illustrate nel presente bando e al seguente indirizzo:

**Comune di Spormaggiore – Ufficio Protocollo
Piazza Fiera, n. 1, 38010 Spormaggiore (TN)
entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 13.06. 2019.**

un plico debitamente chiuso e sigillato sui lembi di chiusura con ceralacca e/o nastro adesivo (o altro strumento idoneo a garantirne l'integrità) controfirmato dall'offerente sui lembi di chiusura, contenente la documentazione di cui al successivo paragrafo 7, secondo le modalità ivi preciseate.

Il termine sopra indicato è stabilito a norma degli artt. 18 e 19 della L.P. n. 23/1990 e ss.mm. e il suo mancato rispetto comporta **l'esclusione dall'asta**.

Il plico deve recare all'esterno la denominazione o ragione sociale dell'offerente e la dicitura: "ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA P.ED. 46 IN C.C. SPORMAGGIORE" deve essere spedito mediante:

- raccomandata del servizio postale statale;
- plico analogo alla raccomandata inoltrato da corrieri specializzati;
- consegna diretta all'Ufficio Protocollo del Comune di Spormaggiore, Piazza Fiera, 1, nei seguenti orari d'apertura: dal lunedì al giovedì dalle 8.00 alle ore 12.30, il martedì dalle 14.00

alle 17.00 ed il venerdì dalle 8.00 alle 12.00.

Nel caso di consegna diretta, l'Ufficio Protocollo rilascerà apposita ricevuta previa esibizione **dell'allegato 3** al presente bando di gara, debitamente compilato per la parte riferita all'offerente.

Secondo il disposto della Determinazione dell'AVCP n. 4 di data 10 ottobre 2012, costituiscono **causa di esclusione dalla gara**:

- a. la mancata indicazione sul plico sopra descritto del riferimento alla gara cui l'offerta è rivolta o l'apposizione sul plico stesso di un'indicazione totalmente errata o generica, nel caso in cui ciò comporti l'impossibilità per l'Amministrazione di individuare il plico pervenuto come contenente un'offerta per una determinata gara;
- b. la mancata chiusura del plico sopra descritto con modalità di chiusura che ne assicurino l'integrità e ne impediscano l'apertura e/o la manomissione;
- c. la non integrità del plico contenente l'offerta o altre irregolarità relative alla chiusura dei plachi, tali da far ritenere, secondo le circostanze concrete, che sia stato violato il principio di segretezza delle offerte.

Il recapito del plico è a esclusivo rischio del mittente: non saranno ammessi alla procedura gli offerenti i cui plachi perverranno all'Amministrazione dopo la scadenza del termine sopra indicato, e questo anche qualora il loro mancato o tardivo inolto sia dovuto a cause di forza maggiore o per caso fortuito o per fatto imputabile a terzi.

Non saranno prese in considerazione le offerte, anche se sostitutive o aggiuntive di quelle precedentemente inviate, che pervengano all'Amministrazione dopo la scadenza del termine sopraindicato.

7 - DOCUMENTAZIONE DA INSERIRE NEL PLICO ESTERNO

Al fine di agevolare la partecipazione alla gara, in allegato al presente bando sono messi a disposizione degli interessati dei fac-simile delle dichiarazioni di seguito indicate, da utilizzare a seconda della tipologia (persone fisiche o giuridiche) dei partecipanti e da rendere secondo le modalità di cui all'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e s.m.

SI INVITANO GLI OFFERENTI AD UTILIZZARE TALI MODELLI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA

7.1 - INDICAZIONI GENERALI

Nel plico esterno deve essere inserito, a pena di esclusione, quanto di seguito indicato:

1. la documentazione a corredo dell'offerta, così come indicata al successivo paragrafo 7.2 del presente paragrafo;
2. una busta contenente l'offerta economica, descritta al successivo paragrafo 7.3, sigillata con ceralacca e/o nastro adesivo o altri strumenti idonei a garantirne l'integrità e controfirmata sui lembi di chiusura e recante l'indicazione del soggetto offerente; la busta deve contenere solamente l'offerta economica.

Tutta la documentazione descritta nei successivi capitoli deve essere resa in carta legale (marca da bollo) ove così specificato, redatta in lingua italiana (o corredata da traduzione giurata) e sottoscritta dall'offerente o da persona abilitata a impegnare validamente l'offerente, in qualità di legale rappresentante o procuratore del medesimo. Tale soggetto deve risultare dalla dichiarazione resa ai sensi del punto 1 del successivo capitolo 7.2 ovvero da apposito titolo di legittimazione (procura o altro) prodotto in originale o in copia autenticata.

7.2 - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

Nel plico esterno deve essere inserita, a pena di esclusione dall'asta, (unitamente alla busta chiusa contenente l'offerta) la documentazione di seguito indicata:

1. una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà in carta libera, resa dall'offerente se persona fisica o dal legale rappresentante o da persona abilitata a impegnare validamente l'offerente ai sensi e secondo le modalità di cui agli art. 38, comma 3 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 e ss.mm., accompagnata da copia fotostatica della carta d'identità in corso di validità del soggetto

sottoscrittore, (in caso di offerente di altri Stati membri, non residente in Italia, la dichiarazione suddetta dovrà essere resa secondo le corrispondenti norme stabilite dal Paese di provenienza, fatta salva la facoltà, per l'offerente medesimo, di avvalersi delle forme previste dal citato D.P.R. n. 445/2000 e s.m.), attestante:

a. se trattasi di persona fisica (fac simile allegato 4):

- i dati identificativi dell'offerente, nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, eventuale domicilio se differente dalla residenza e codice fiscale;
- di essere in possesso della piena capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- di aver preso conoscenza e di accettare senza riserve tutte le norme prescritte nel presente bando di gara ed in particolare, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 codice civile, quelle di cui al paragrafo 2 (*descrizione degli immobili*) integrato dalla perizia di stima (allegato 2), al paragrafo 3 (*importo a base d'asta e criterio di aggiudicazione*), al paragrafo 7.2 punto 2 (*costituzione deposito cauzionale*), al paragrafo 9 (*adempimenti successivi all'aggiudicazione e verifica dei requisiti*), al paragrafo 10 (*stipula del contratto*) e al paragrafo 12 (*ulteriori informazioni*);
- di essere a piena conoscenza dello stato di fatto e di diritto dei beni immobili oggetto della presente gara per informazioni assunte o per conoscenza diretta, esonerando il Comune di Spormaggiore da ogni responsabilità presente e futura.

b. se trattasi di persona giuridica (fac simile allegato 5):

- le generalità, ovvero nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza e codice fiscale del titolare o della persona legalmente autorizzata a impegnare la persona giuridica, nonché i dati identificativi della stessa, ovvero la sua ragione sociale, la sua sede legale nonché la sua partita I.V.A. o codice fiscale;
- di essere iscritta al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. o in analogo registro di altro Stato dell'UE o nel registro delle persone giuridiche o all'albo delle cooperative, a seconda della forma giuridica della stessa;
- di essere in possesso della piena capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- di non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo o qualsiasi altra situazione equivalente secondo la vigente legislazione o di non avere in tal senso in corso una procedura (fatto salvo quanto previsto dall'art. 110 del D. Lgs. n. 50/2016 e s.m. e i.);
- di non essere soggetta a sanzioni o provvedimenti interdittivi comportanti il divieto di partecipazione a gare pubbliche e/o a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- che il legale rappresentante e gli altri eventuali soggetti di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm. sono in pieno possesso della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- di aver preso conoscenza e di accettare senza riserve tutte le norme prescritte nel presente bando di gara ed in particolare, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 codice civile, quelle di cui al paragrafo 2 (*descrizione degli immobili*) integrato dalla perizia di stima (allegato 2), al paragrafo 3 (*importo a base d'asta e criterio di aggiudicazione*), al paragrafo 7.2 punto 2 (*costituzione deposito cauzionale*), al paragrafo 9 (*adempimenti successivi all'aggiudicazione e verifica dei requisiti*), al paragrafo 10 (*stipula del contratto*) e al paragrafo 12 (*ulteriori informazioni*);
- di essere a piena conoscenza dello stato di fatto e di diritto dei beni immobili oggetto della presente gara per informazioni assunte o per conoscenza diretta, esonerando il Comune di Spormaggiore da ogni responsabilità presente e futura.

c. **Se trattasi di acquisti in comproprietà effettuati da più soggetti fisici o giuridici, le dichiarazioni di cui alle precedenti lettere a. e b. vanno rese da ciascuno dei soggetti partecipanti all'acquisto in comproprietà.**

2. la documentazione a comprova della costituzione del deposito cauzionale, a garanzia della serietà dell'offerta e della stipulazione del contratto in caso di aggiudicazione.

Ai fini della partecipazione all'asta deve essere effettuato un **deposito cauzionale** pari al **2%** del prezzo a base d'asta. (Art. 93 Codice dei contratti).

La costituzione del deposito cauzionale può avvenire:

- tramite deposito a mezzo di bonifico bancario presso il Tesoriere del Comune di Spormaggiore (Cassa Centrale Banca – Credito Cooperativo del Nord Est S.p.A. codice IBAN: IT89P035990180000000139124); in tal caso deve essere presentata la distinta della

- banca ordinante unitamente a una ricevuta del versamento da parte del tesoriere. Ove non fosse presente la ricevuta rilasciata dal Tesoriere, alla verifica del buon esito dell'operazione provvede direttamente l'Amministrazione tramite il proprio tesoriere. Solo al buon esito dell'operazione, il deposito cauzionale è ritenuto costituito;
- mediante fideiussione o polizza fideiussoria, unica e in originale.

Le garanzie fideiussorie costituite nella forma di fideiussione bancaria o polizza fideiussoria sono **accettate esclusivamente** se prestate dai seguenti soggetti:

- soggetti autorizzati all'esercizio dell'attività bancaria ai sensi del Titolo II del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385;
- imprese di assicurazione autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni dall'Istituto per la vigilanza sulle assicurazioni (IVASS) e iscritte nel relativo elenco pubblicato periodicamente sulla Gazzetta Ufficiale;
- 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 una 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; in tal caso e secondo quanto stabilito dall'A.N.A.C. nella sua determina n. 1 del 29 luglio 2014 nella fidejussione devono essere riportati gli estremi dell'autorizzazione.

La fideiussione bancaria o la polizza fideiussoria devono essere sottoscritte dal soggetto fideiussore (Compagnia di assicurazione o Istituto di Credito o intermediario finanziario) e accompagnate, **a pena di esclusione**, da una dichiarazione del soggetto che sottoscrive la fideiussione bancaria o la polizza fideiussoria che attesti, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e s.m., di possedere il potere di impegnare validamente il soggetto fideiussore (a tal fine si allega un fac-simile di dichiarazione **allegato 7**).

L'amministrazione si riserva la facoltà di effettuare controlli presso i soggetti di cui sopra al fine di accertare l'effettivo rilascio della garanzia fideiussoria, nonché la legittimazione del sottoscrittore a impegnare validamente la banca, la compagnia di assicurazioni o l'intermediario finanziario.

Gli offerenti devono presentare quale garanzia fideiussoria la scheda tecnica di cui al Decreto del Ministero delle attività produttive 12 marzo 2004 n. 123 – Schema tipo 1.1 – Scheda tecnica 1.1 – debitamente compilata e sottoscritta, a pena di esclusione, dal soggetto fideiussore (Compagnia di Assicurazione o Istituto di Credito), nonché formalizzata con le modalità sopra specificate e integrata con le seguenti clausole:

- il soggetto fideiussore si impegna a risarcire l'Amministrazione in caso di mancata sottoscrizione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario;
- il fideiussore rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del codice civile;
- assunzione dell'impegno incondizionato del soggetto fideiussore a versare l'importo della cauzione su semplice richiesta dell'Ente garantito, senza possibilità di opporre eccezioni di sorta ed entro 15 giorni dalla richiesta stessa;
- indicazione, quale Foro competente per ogni controversia che dovesse insorgere nei confronti dell'Ente garantito, dell'Autorità giudiziaria in cui ha sede l'Ente garantito;
- impegno del garante a rinnovare la garanzia su richiesta dell'Amministrazione nel corso della procedura per un ulteriore periodo non superiore a ulteriori 180 giorni se al momento della scadenza della garanzia non è ancora intervenuta l'aggiudicazione.

Qualora non venga riportata la scheda tecnica di cui sopra, la fideiussione deve riportare, oltre alle clausole sopra indicate, anche la seguente:

- l'impegno del fideiussore, a pagare quanto richiesto dall'Amministrazione, senza possibilità di opporre eccezioni di sorta e a semplice richiesta della stessa, inoltrata tramite lettera raccomandata a.r. e nel termine di 15 giorni dalla richiesta, con la rinuncia ad avvalersi della facoltà di escusione del debitore principale prevista dal 2° comma dell'art. 1944 del codice civile.

Non sono ammesse garanzie fideiussorie che contengano clausole attraverso le quali vengano posti oneri di qualsiasi tipo a carico dell'Amministrazione.

Resta inteso che la documentazione a comprova della costituzione del deposito cauzionale deve risultare riferita al medesimo soggetto che presenta la relativa offerta.

N.B. In caso di acquisti in comproprietà effettuati da più soggetti fisici e/o giuridici, il deposito cauzionale deve contenere, a pena di esclusione, l'espresso riferimento a tutti i soggetti offerenti, nonché (in caso di deposito effettuato mediante polizza fideiussoria o fideiussione bancaria) l'espressa indicazione che la garanzia prestata si riferisce a tutti i soggetti offerenti.

Il deposito cauzionale rimane vincolato fino al momento dell'aggiudicazione per tutti gli offerenti, a eccezione dell'aggiudicatario, per il quale lo svincolo avviene solo al momento della stipulazione del contratto e previo versamento del prezzo di vendita come risultante dall'offerta presentata in sede di gara.

Modalità di restituzione del deposito cauzionale.

In relazione alle diverse modalità di costituzione del deposito cauzionale, l'Amministrazione provvede immediatamente alla restituzione della documentazione presentata dagli offerenti non risultati aggiudicatari a comprova della costituzione del medesimo deposito cauzionale, se lo stesso è stato presentato mediante fideiussione.

In merito alla restituzione dei depositi cauzionali costituiti in contanti mediante deposito presso il Tesoriere dell'Amministrazione, si precisa che ai fini della restituzione si procede come segue:

1. l'offerente avente titolo alla restituzione del deposito cauzionale – ricevuta la comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione ai sensi dell'art. 76 del D. Lgs. n. 50/2016 e s. m. – deve comunicare al responsabile del procedimento le coordinate bancarie sulle quali effettuare il rimborso;
2. ricevute le coordinate bancarie predette, l'Amministrazione dispone lo svincolo della cauzione e provvede alla liquidazione e all'emissione del relativo mandato di pagamento che viene trasmesso al Tesoriere;
3. il Tesoriere provvede alla restituzione della cauzione mediante accredito a favore delle coordinate bancarie comunicate dall'offerente.

Il procedimento sopra descritto si svolge entro il termine massimo di 30 giorni decorrenti dal ricevimento delle coordinate bancarie da parte dell'offerente. In nessun caso saranno riconosciuti interessi sulle somme restituite dall'Amministrazione.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non si presenti per la stipula del contratto o in ogni caso in cui alla stipula del contratto non possa pervenire per fatto imputabile o comunque ascrivibile all'aggiudicatario, l'Amministrazione procederà ad incamerare la cauzione, salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni.

SOCCORSO ISTRUTTORIO

In applicazione del disposto dell'art. 83, comma 9, del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm. le carenze di qualsiasi elemento formale della documentazione, in particolare, la mancanza, l'incompletezza e ogni altra irregolarità essenziale delle dichiarazioni richieste, con esclusione di quelle afferenti all'offerta economica, possono essere sanate attraverso la procedura del soccorso istruttorio.

Il tal caso l'Amministrazione assegna al concorrente un termine, non superiore a dieci giorni, perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicandone il contenuto e i soggetti che le devono rendere. In caso di inutile decorso del termine di regolarizzazione, il concorrente è escluso dalla gara. Costituiscono irregolarità essenziali non sanabili le carenze della documentazione che non consentono l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa.

Ai fini dell'applicazione della norma di cui all'art. 83 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm. si applica il soccorso istruttorio nel caso di:

- a) mancata presentazione ovvero mancata sottoscrizione di una o più delle dichiarazioni di cui al punto 1 del presente paragrafo 7.2, presentati da parte dei soggetti tenuti a renderle o mancata allegazione di copia del documento di identità del soggetto sottoscrittore ove richiesta;
- b) incompletezza o refusi materiali nelle dichiarazioni, tali da non consentire di accettare con esito positivo l'assolvimento di quanto richiesto dal presente bando, tenuto conto dell'intera documentazione presentata dal concorrente;
- c) irregolarità nella cauzione ovvero:
 - mancata presentazione della documentazione a comprova della costituzione del deposito cauzionale; la regolarizzazione è ammessa solo nel caso in cui risulti che la predetta cauzione sia stata già costituita alla data di presentazione dell'offerta, nel rispetto delle previsioni di cui all'art. 93 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.;
 - mancata sottoscrizione della polizza fideiussoria o della fideiussione bancaria da parte del soggetto garante;
 - mancata presentazione della dichiarazione sostitutiva di possedere i poteri per impegnare validamente il fideiussore o mancata sottoscrizione della stessa;

- presentazione di un deposito cauzionale di importo inferiore a quanto richiesto dal presente bando;
- incompletezza o refusi materiali nelle suddette clausole, tali da non consentire di accettare con esito positivo l'assolvimento di quanto richiesto dal presente bando, tenuto conto dell'intera documentazione presentata dall'offerente;
- errata indicazione del beneficiario e/o dell'oggetto della gara;
- nel caso di acquisto in comproprietà, mancata indicazione di tutti i soggetti offerenti.

Le cause di esclusione previste nel presente paragrafo sono applicate in esito all'attivazione della procedura sopra descritta.

A norma dell'art. 23 della L.P. n. 2/2016 il ricorso al soccorso istruttorio non determina l'applicazione di alcuna sanzione.

Si procede ad escludere dalla gara il concorrente nel caso in cui si accerti che le dichiarazioni/documentazione di cui sopra siano state rese e/o sottoscritte oltre la scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

7.3 – OFFERTA ECONOMICA (fac simile allegato 6)

L'offerta economica deve essere presentata e formulata secondo le modalità di seguito indicate.

- a) l'offerta deve essere redatta **in carta legale o resa legale** e recare l'indicazione del numero di codice fiscale e di partita IVA (se pertinente) dell'offerente (o di tutti i soggetti, qualora l'offerta sia presentata da parte plurisoggettiva); l'offerta deve essere sottoscritta per esteso (nome e cognome) dall'offerente se persona fisica oppure dal legale rappresentante o dal procuratore dell'offerente (ovvero da tutti i soggetti, qualora l'offerta sia presentata da parte plurisoggettiva) e non può recare correzioni che non siano a loro volta controfirmate e sottoscritte;
- b) la formulazione dell'offerta deve indicare il prezzo, espresso in cifre e in lettere, che l'offerente è disposto a corrispondere per l'acquisto a corpo degli immobili in unico lotto oggetto della presente asta, al netto di qualsiasi imposta che per legge grava sull'acquirente. In caso di discordanza fra l'importo espresso in cifre e quello in lettere, è tenuto valido l'importo espresso in lettere, come indicato all'art. 18, comma 10, della L.P. n. 23/1990 e ss.mm.;
- c) l'offerta deve riportare espressamente l'indicazione che la stessa è da considerarsi ad ogni effetto incondizionata, vincolante, ferma ed irrevocabile dal giorno della sua presentazione fino a 180 giorni dalla data di scadenza del termine per la sua presentazione.

Costituisce causa di esclusione dalla gara, senza possibilità di regolarizzazione:

- la mancata sottoscrizione dell'offerta come indicato alla precedente lett. b);
- la presentazione di offerte con un prezzo pari o inferiore al prezzo a base d'asta indicato nel presente avviso;
- la presentazione di offerte condizionate o espresse in modo indeterminato;
- la presentazione di offerte che arrechino cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente;
- la presentazione di offerte per persona da nominare.

Per il caso di parte plurisoggettiva, si precisa che non è necessario, in sede di offerta, indicare eventuali quote di acquisto del bene e che l'eventuale indicazione di tali quote non viene in alcun modo considerata in sede d'asta, pertanto il vincolo derivante dall'offerta graverà in ugual modo su tutti i componenti della parte plurisoggettiva aggiudicataria, che si intenderanno solidalmente obbligati.

In sede di stipula del contratto con i componenti della parte plurisoggettiva aggiudicataria, sarà effettuata l'eventuale suddivisione della proprietà del bene oggetto dell'alienazione come da richiesta della parte, fermo restando che se per la suddivisione del bene dovesse essere necessaria documentazione aggiuntiva, questa dovrà essere presentata a cura e spese dell'aggiudicatario. Rimane ferma in ogni caso la responsabilità solidale di ciascuno dei soggetti costituenti la parte plurisoggettiva per il pagamento dell'intero prezzo di compravendita, nonché per le spese fiscali e contrattuali.

Si allega al presente bando un fac-simile di offerta economica che gli offerenti sono invitati a utilizzare (allegato 6).

8 - MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA

Nel giorno, nel luogo e nell'ora fissati, il Presidente di gara, in seduta aperta al pubblico, verificata la regolare composizione della Commissione e constatata la regolarità della pubblicazione dell'avviso d'asta, procede con le seguenti operazioni:

- a) accerta che i soggetti presenti alla seduta pubblica, ovvero gli offerenti stessi o i loro legali rappresentanti o procuratori, siano legittimi a interloquire in ordine alla regolarità dello svolgimento della gara e a impegnare legalmente gli offerenti;
- b) verifica la regolarità formale dei plichi presentati dagli offerenti entro il termine indicato al paragrafo 6;
- c) procede all'apertura dei plichi conformi a quanto prescritto nel presente bando di gara e alla verifica della regolarità del loro contenuto per quel che riguarda la documentazione amministrativa e l'integrità della busta recante l'offerta le offerte economiche/che;
- d) esamina la documentazione amministrativa, provvedendo all'ammissione alla successiva fase di gara dei soli offerenti che abbiano presentato la documentazione prescritta e all'esclusione degli altri offerenti ove ricorrono le cause di esclusione previste dal presente bando;
- e) invita il singolo offerente a completare, rendere, integrare o regolarizzare le dichiarazioni o gli elementi presentati, assegnando a tal fine un termine breve (non superiore a 10 giorni). Costituisce causa di esclusione il mancato, inesatto o tardivo adempimento alla richiesta formulata dal Presidente. Della sospensione per il soccorso istruttorio viene data conoscenza a tutti i partecipanti;
- f) esclude l'offerente la cui documentazione risulti mancante o incompleta, nel caso in cui non sia applicabile il soccorso istruttorio di cui al paragrafo 7.2;
- g) procede all'apertura e verifica delle offerte economiche e legge ad alta voce il prezzo offerto;
- h) dispone l'esclusione degli offerenti ove ricorrono le cause previste dal presente bando;
- i) procede alla formulazione della graduatoria delle offerte economiche valide in base al criterio del prezzo più alto in aumento rispetto al prezzo a base d'asta;
- j) qualora le offerte suscettibili di aggiudicazione siano presentate in identica misura da due o più concorrenti, procede ad una gara tra gli stessi e il contratto viene aggiudicato al miglior offerente. Ove nessuno di coloro che abbiano presentato offerte uguali sia presente, o, se presenti, gli stessi non vogliano migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a sorte degli aggiudicatari (art. 10 D.P.G.P. 10/40/Leg./1991);
- k) aggiudica la vendita dei beni oggetto della gara in favore del soggetto che ha presentato la migliore offerta economica. L'aggiudicazione disposta dal Presidente è definitiva e non è soggetta ad approvazione.

L'aggiudicazione viene effettuata anche nel caso in cui pervenga o sia ammessa una sola offerta purché la stessa sia ritenuta, dal Presidente, idonea al soddisfacimento degli obiettivi dell'Amministrazione e conforme alle prescrizioni degli atti di gara.

Fatte salve le espresse ipotesi di esclusione dalla gara previste dal presente bando, il Presidente può comunque disporre **l'esclusione dalla gara** dell'offerente nei casi di incertezza assoluta sul contenuto o sulla provenienza dell'offerta, per difetto di sottoscrizione o di altri elementi essenziali, ovvero in caso di non integrità del plico contenente l'offerta o altre irregolarità riguardanti la chiusura del plico, tali da far ritenere, secondo le circostanze concrete, che sia stato violato il principio di segretezza delle offerte.

9 - ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE E VERIFICA DEI REQUISITI

L'aggiudicazione non tiene luogo del contratto di compravendita e pertanto la costituzione del rapporto contrattuale è rinviata alla stipulazione del contratto stesso a conclusione del procedimento di verifica, in capo all'aggiudicatario, della sussistenza dei requisiti richiesti per la partecipazione all'asta e dichiarati dal concorrente.

Ai sensi dell'art. 22 della L.P. n. 2/2016, qualora risultante da sole dichiarazioni, l'Amministrazione procede nei confronti dell'aggiudicatario alla verifica dell'inesistenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm. tramite l'acquisizione d'ufficio o, in subordine, richiedendola all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, della documentazione di seguito descritta:

- a. certificato generale del casellario giudiziale riferito:
 - all'offerente, se trattasi di persona fisica;
 - al titolare, se trattasi di impresa individuale;
 - a ciascuno dei soci, se trattasi di Società in nome collettivo;

- a tutti i soci accomandatari, se trattasi di Società in accomandita semplice;
- agli Amministratori muniti di rappresentanza e ai membri del Consiglio di Amministrazione se trattasi di società di capitali o consorzi;
- al socio unico (se persona fisica) se trattasi di società di capitali;
- al socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se trattasi di società di capitali;
- ai membri del consiglio di direzione e di vigilanza;
- ai soggetti che dispongano di poteri di rappresentanza, decisione e controllo;
- ai direttori tecnici dell'Impresa, se pertinenti;
- ai medesimi soggetti sopra indicati che siano cessati dalla carica nell'anno antecedente la data del presente bando;
- in ogni caso ai soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione del presente bando anche se risultanti da fusioni, incorporazioni, cessioni di azienda o di ramo di azienda o altre operazioni societarie che comportino la successione universale o parziale nell'attività d'impresa;
- in ogni caso al procuratore che rappresenti l'offerente nella procedura di gara.

N.B. Per quanto attiene all'ambito soggettivo di applicazione del motivo di esclusione attinente all'assenza di condanne penali di cui all'art. 80, commi 1 e 3, del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm. e del motivo di esclusione attinente alla presenza di cause di decadenza, sospensione e divieto derivanti da misure di prevenzione o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84 del D.Lgs. n. 159/2011 e ss.mm. (come da art. 80, comma 2, del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.) si rinvia a quanto stabilito da ANAC nel comunicato del Presidente di data 26 ottobre 2016 con conseguente possibilità di estendere le verifiche sopra indicate anche ad ulteriori soggetti: l'Amministrazione si riserva di richiedere all'Impresa l'indicazione dei nominativi (completi delle generalità e della residenza) dei soggetti di cui all'art. 8,0 commi 2 e 3, del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm. fissando a tal scopo un termine breve entro cui rispondere sotto pena di annullamento dell'aggiudicazione e aggiudicazione al secondo classificato in graduatoria.

- b. (se pertinente) Documento unico di Regolarità Contributiva (DURC) di cui all'art. 2, comma 2, del D.L. 25.09.2002 n. 210 (convertito con L. 22.11.2002 n. 266) attestante la regolarità della posizione dell'offerente nei riguardi degli obblighi assicurativi, contributivi e antinfortunistici;
- c. (se pertinente) informazione resa dai competenti uffici attestante l'ottemperanza dell'offerente alle norme di cui alla legge 12.03.1999 n. 68 e s.m. recante "Norme per il diritto al lavoro dei disabili";
- d. informazione resa dalla competente Agenzia delle Entrate attestante la regolarità dell'offerente in merito al pagamento di imposte e tasse;
- e. (se pertinente) informazioni circa l'iscrizione al registro delle Imprese tenuto dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura competente per territorio contenente:
 - l'indicazione dei soggetti sopra indicati alla lettera a);
 - l'indicazione del fatto che la Società stessa non si trova in stato di fallimento, liquidazione o concordato e che tali procedure non si sono verificate nel quinquennio anteriore alla data di acquisizione dell'informazione;
- f. documentazione antimafia, se e in quanto dovuta, rilasciata dal Commissariato del Governo per la Provincia di Trento a norma del D.Lgs. n. 159/2011 e ss.mm. Per l'acquisizione di tale documentazione l'Amministrazione può chiedere all'aggiudicatario di comunicare i dati necessari per le relative richieste agli organi competenti. L'aggiudicatario deve corrispondere alla richiesta dell'Amministrazione entro il termine perentorio fissato dall'Amministrazione medesima: in difetto, e previa diffida con assegnazione di un ulteriore termine breve, l'Amministrazione annulla la disposta aggiudicazione e incamera il deposito cauzionale con facoltà di aggiudicare al secondo in graduatoria;
- g. (se pertinente) attestazione della Cancelleria del Tribunale territorialmente competente di eventuali procedure concorsuali in corso;
- h. (se pertinente) certificato dell'Anagrafe delle sanzioni amministrative dipendenti da reato attestante l'insussistenza di situazioni ostative alla partecipazione a gare e/o alla stipula di contratti da parte dell'offerente;
- i. (se pertinente) informazione circa l'iscrizione dell'aggiudicatario al registro delle persone giuridiche;
- j. (se pertinente) informazione circa l'iscrizione dell'aggiudicatario all'albo delle cooperative.

In caso di accertata insussistenza della piena capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione, in contrasto con le dichiarazioni rese dall'offerente, l'Amministrazione procede alla sua esclusione

dalla gara, all'escussione del relativo deposito cauzionale e all'aggiudicazione dell'asta all'offerente secondo in graduatoria.

Si precisa infine che l'aver reso false dichiarazioni in merito ai requisiti per partecipare a gare Ai sensi dell'art. 22, comma 9 della L.P. 2/2016, l'Amministrazione può in ogni caso verificare il possesso dei requisiti e il rispetto delle condizioni di partecipazione alla gara in capo agli operatori economici, in qualsiasi momento, se lo ritiene utile ad assicurare il corretto svolgimento della gara.

Per i soggetti stranieri, non residenti in Italia, la verifica prevista dal presente paragrafo è disposta pubbliche, comporta l'esclusione dalle future gare indette dall'Amministrazione, rimanendo salva l'applicazione delle altre sanzioni previste dalle leggi vigenti in materia, ivi comprese le sanzioni penali previste da specifiche norme incriminatrici (art. 80, comma 12, del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.) in conformità alle prescrizioni del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.

Tutta la documentazione di cui sopra è acquisita tenuto conto della forma giuridica del soggetto aggiudicatario.

A norma dell'art. 22, comma 6, della L.P. n. 2/2016, in fase di verifica dei requisiti e delle condizioni di partecipazione alla gara, l'Amministrazione applica il soccorso istruttorio di cui all'art. 83, comma 9, del D.Lgs. n. 50/2016.

In caso di acquisto in comproprietà da parte di più soggetti fisici o giuridici, la documentazione di cui sopra è acquisita per ciascuno dei partecipanti.

10 - STIPULA DEL CONTRATTO

Verificati i requisiti l'Amministrazione procede alla stipula del contratto di compravendita con l'aggiudicatario.

Il contratto è stipulato entro il termine di **60 giorni** decorrenti dal momento in cui l'aggiudicazione definitiva è divenuta efficace a norma dell'art. 32, comma 6, del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.

Il termine predetto è sospeso in caso di ricorsi giurisdizionali sino all'esito definitivo degli stessi, salvo espressa determinazione in senso contrario assunta dall'Amministrazione, nonché per il tempo necessario alle verifiche dei requisiti di cui al paragrafo 9.

Le spese contrattuali sono a carico del compratore ai sensi dell'art. 1475 codice civile.

Prima della stipula del contratto, l'acquirente deve:

- a. effettuare il deposito delle spese contrattuali nell'importo ed entro i termini comunicati dall'Amministrazione stessa. Tali spese saranno determinate, sulla base delle disposizioni di legge vigenti, dalla somma delle imposte e spese di registro, imposta di bollo, imposta ipotecaria e catastale, spese di intavolazione e diritti di segreteria.
- b. effettuare il versamento in un'unica soluzione del prezzo di vendita risultante dall'offerta presentata in sede di gara.

A seguito della stipula del contratto, l'Amministrazione procede allo svincolo del deposito cauzionale presentato in sede di gara dall'aggiudicatario, con le modalità di cui al paragrafo 7.2. L'Amministrazione si riserva di comunicare prima della stipula del suddetto atto le modalità di versamento delle somme sopra indicate.

Si precisa che l'acquirente è convocato per la firma del contratto di compravendita con pec (o lettera raccomandata con avviso di ricevimento), con un anticipo di almeno 15 (quindici) giorni rispetto alla data del rogito.

In caso di inadempienza dell'aggiudicatario, per quanto riguarda il pagamento del prezzo, il deposito delle spese contrattuali o la mancata produzione dei documenti o delle certificazioni richieste, il Comune, previa diffida ad adempire entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento della stessa, può procedere ad annullare la disposta aggiudicazione, a incamerare il deposito cauzionale presentato e ad aggiudicare la vendita al secondo in graduatoria.

11- RICHIESTE DI INFORMAZIONI E CHIARIMENTI

Le richieste di informazioni e chiarimenti in ordine alla presente gara devono pervenire per iscritto al Comune di Spormaggiore, anche tramite pec all'indirizzo di posta certificata: posta@pec.comune.spormaggiore.tn.it, indirizzandole al responsabile che trasmetterà le risposte al richiedente a mezzo pec e provvederà alla pubblicazione delle stesse sul sito internet del Comune (www.comune.spormaggiore.it).

Le informazioni e le risposte alle richieste di chiarimenti pubblicate sul sito internet si intendono note a tutti i concorrenti. Tali richieste di informazione dovranno pervenire entro e non oltre le ore 12.00 del 10.06.2019 e saranno evase almeno due giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

L'Amministrazione non assume responsabilità di alcun genere per le richieste non formulate per iscritto e non evase, per iscritto, dal responsabile del procedimento (o suo sostituto), unici autorizzati a riscontrare le istanze dei concorrenti.

12 - ULTERIORI INFORMAZIONI

Validità delle offerte: le offerte presentate avranno validità fino a **180 giorni** dalla data di scadenza del termine per la loro presentazione. A norma dell'art. 32, comma 4, D.lgs. n. 50/2016, l'Amministrazione può chiedere agli offerenti il differimento del predetto termine.

L'offerta dell'aggiudicatario è irrevocabile fino alla scadenza del predetto termine come eventuale prorogato su richiesta dell'Amministrazione.

Immissione nel possesso degli immobili: il possesso civile, materiale e fruittizio degli immobili sarà conferito all'aggiudicatario con i relativi effetti di legge contestualmente alla firma dell'atto di compravendita.

Foro competente: per ogni eventuale controversia il foro competente è quello di Rovereto.

Privacy: i dati acquisiti ai fini della presente procedura di gara saranno trattati secondo le regole del Regolamento europeo 679/2016 e del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196, come da Informativa allegata.

Responsabile del procedimento di gara è il segretario comunale.

Il presente bando (comprensivo di tutti i suoi allegati) è pubblicato sul sito internet del Comune di Spormaggiore all'indirizzo www.comune.spormaggiore.tn.it – sezione bandi di gara.

Il segretario comunale
dott.ssa Federica Giordani
(documento firmato digitalmente)

Allegati:

- 1) certificato di destinazione urbanistica;
- 2) perizia di stima dell'immobile e allegati: foto, estratto mappa catastale, estratto corografia, sistema ambientale e rappresentazione dei vincoli, estratto, estratto carta di sintesi geologica, estratto zonizzazione acustica;
- 3) ricevuta di deposito del plico presso l'Ufficio Protocollo;
- 4) modello dichiarazione per persone fisiche;
- 5) modello dichiarazione per persone giuridiche;
- 6) modello di offerta economica;
- 7/ fac-simile di dichiarazione del soggetto che sottoscrive la polizza fideiussoria.