



COMUNE DI ROSETO DEGLI ABRUZZI

PROVINCIA DI TERAMO

Settore III "Ragioneria - Programmazione Economica - Finanze - Patrimonio - Farmacia"

AVVISO TRATTATIVA PRIVATA CON CONFRONTO CONCORRENZIALE (GARA INFORMALE) ALIENAZIONE DELL'AREA EX DEPURATORI E MATTATOIO COMUNALE

IL DIRIGENTE

- Vista la propria determinazione n. 502 del 6.10.2007;
Visto il D. Lgs. 18.8.2000, n. 267;
Visto il R.D. 23.5.1924, n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni;
Visto il vigente regolamento comunale di contabilità;
Visto l'art. 42 del vigente regolamento comunale sui contratti, circa l'*alienazione di beni immobili*;

RENDE NOTO

Che il **giorno 21.11.2007**, alle **ore 12,00**, negli Uffici del Settore III del Comune di Roseto degli Abruzzi, siti al 3[^] piano del palazzo comunale, **avra' luogo la trattativa privata**, presieduta dal Direttore Dirigente di Ragioneria, per l'**alienazione, a corpo e non a misura, dell'immobile** di proprietà comunale, sito nel Comune di Roseto degli Abruzzi, zona Sud (Sottozona B6) - area ex depuratori e mattatoio comunale - riportato in catasto al foglio n.55, particelle n.34,140,134,181,35,93,31,21,182 (area complessiva mq. 11.516).

La trattativa sara' aggiudicata al concorrente che avra' presentato l'offerta piu' vantaggiosa, per mezzo di offerte segrete, da confrontare con il **prezzo a base di gara**, fissato in **EURO 4.473.000,00** (*Euro quattromilioniquattrocentosettantatremila/00*).

NORME PER LA GARA

Coloro che intendono partecipare alla trattativa dovranno far **pervenire -anche mediante consegna diretta** - al Protocollo Generale dell'Ente, **entro le ore 12,00 del 20.11.2007** (giorno precedente a quello fissato per la gara) - **a pena di esclusione** - un **plico** sigillato con ceralacca e/o apposizione della firma sui lembi di chiusura, recante i dati identificativi dell'offerente (mittente) e l'indicazione esterna "**TRATTATIVA PRIVATA PER ALIENAZIONE AREA EX DEPURATORI E MATTATOIO**" indirizzato all'Amministrazione Comunale di Roseto degli Abruzzi - Settore III "Ragioneria - Programmazione Economica - Finanze - Patrimonio - Farmacia", contenente i seguenti documenti:

- 1) - **DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA** redatta, a pena di esclusione, secondo lo schema di cui all' Allegato A1) o A2) o A3), prelevabile dal sito istituzionale Internet www.comune.roseto.te.it -(Home page - Gare e appalti), CON firma resa ai sensi del D.P.R. 28.12.2000, n.445 dall'offerente.

La domanda dovrà contenere le seguenti dichiarazioni:

a) - di aver preso visione dell'immobile indicato in oggetto e di aver preso conoscenza e di accettare le prescrizioni/informazioni riportate nell'avviso di gara e nella documentazione contenuta nel fascicolo di gara (- relazione tecnico estimativa a firma del Dirigente del II Settore in data 29.4.2005 e successive note prot.n 2227 del 20.4.2006 e prot.n 5979 del 25.9.2006; - nota prot.n. 4730 del 17.10.2005, con allegati certificato di destinazione urbanistica dell'area, deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 16.7.2004, circa la variante di destinazione urbanistica dell'area, planimetria catastale con riportati gli immobili esistenti, nonché elaborato inerente la variante di destinazione urbanistica, di complessive 17 pagine, numerate dal n. 1 al n.17);

b) - di essere a conoscenza, in particolare, che la demolizione degli edifici e dei manufatti esistenti, nonché l'eventuale piano di caratterizzazione e/o di bonifica ai sensi del D.Lgs. 5.2.1997, n. 22 e successive modificazioni ed integrazioni, dovranno essere effettuati a propria cura e spese e che saranno, altresì, a proprio carico le spese e gli oneri relativi alla realizzazione di eventuali opere di bonifica e/o di sistemazione dell'area, nel rispetto della normativa vigente;

c) - di essere a conoscenza che saranno a proprio carico le spese e gli oneri relativi agli interventi che si intendono realizzare sull'immobile ed in particolare la redazione del progetto esecutivo e l'eventuale frazionamento, nonché gli interventi che dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni e dettami della variante approvata con la predetta deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 16.7.2004 (L'eventuale realizzazione del *sottopassaggio ferroviario resta a carico esclusivo degli Enti preposti, R.F.I, ecc...*);

d) - di aver nel complesso preso conoscenza di tutte le circostanze generali, particolari e locali, nessuna esclusa ed eccettuata, che possano aver influito o influire sia sull'esecuzione dei futuri lavori sia sulla determinazione della propria offerta e di giudicare, pertanto, congrua l'offerta economicamente presentata;

e) - di essere a conoscenza che il Comune di Roseto degli Abruzzi potrà, in ogni momento della procedura e, comunque, non oltre la stipula del contratto preliminare di compravendita, sospendere e/o non dare ulteriore corso agli atti del procedimento, senza che gli offerenti e/o l'aggiudicatario possano avanzare alcuna pretesa o indennizzo di sorta (mancato guadagno, costi sostenuti per la presentazione dell'offerta, ecc...);

La domanda di partecipazione alla trattativa, inoltre, dovrà contenere le seguenti informazioni e dichiarazioni:

- per le persone fisiche:

- dati anagrafici dell'offerente (nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza), codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale;
- di non ricadere in cause di esclusione previste dall'art. 10 della legge 575/1965 (disposizioni antimafia) ;
- di inesistenza a proprio carico di condanne penali che determinino incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione, ai sensi della vigente normativa;
- di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati.

- per le persone giuridiche:

- dati dell'offerente (denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA), generalità del soggetto avente i poteri di rappresentanza e, in caso di società di persone, generalità dei soci con relativi poteri;
- dichiarazione che la società, i legali rappresentanti ed, altresì, i soci, se trattasi di società di persone, ovvero il titolare, se trattasi di impresa individuale, non ricadono in cause di esclusione previste dall'art.10 della legge 575/1965 (disposizioni antimafia);
- data e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese o equivalente in altri paesi;
- dichiarazione del sottoscrittore di essere il titolare dell'impresa o il legale rappresentante della società o ente e di avere la rappresentanza e l'amministrazione della stessa;
- dichiarazione del sottoscrittore di non avere a proprio carico ed, altresì, a carico dei soci, se trattasi di società di persone, nonché a carico della persona giuridica, condanne penali che determinino incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione, ai sensi della vigente normativa;
- dichiarazione che l'impresa individuale o la società o l'ente non si trovi in stato di fallimento, concordato preventivo, amministrazione controllata e che, comunque, non sia interessata da qualsiasi altra procedura concorsuale prevista dalla Legge e che non siano in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni.

E' consentita la presentazione di offerta da parte di più soggetti (persone fisiche, persone giuridiche). Gli stessi potranno conferire **procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata** ad uno di essi, da allegarsi nella busta contenente i documenti, **a pena di esclusione dalla gara**, ovvero sottoscrivere tutti congiuntamente l'istanza e l'offerta economica. Tali soggetti saranno considerati obbligati solidali nei confronti del Comune di Roseto degli Abruzzi.

2) - **OFFERTA ECONOMICA** (redatta, a pena di esclusione dalla gara, secondo lo schema di cui all'Allegato B) prelevabile dal sito istituzionale Internet www.comune.roseto.te.it – (Home page - Gare e appalti), contenente il **prezzo**, espresso in cifre, **in aumento rispetto al prezzo a base di gara fissato in € 4.473.000,00** e il prezzo complessivamente offerto, espresso tanto in cifre che in lettere, comprensivo del prezzo a base di gara e dell'aumento.

In caso di incongruenza tra il prezzo complessivo indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione (L'importo indicato come prezzo in aumento, in caso determini un importo incongruente con quello complessivo valido, sarà adeguato automaticamente sulla base di quest'ultimo).

L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente.

3) - **RICEVUTA**, comprovante il versamento presso la Cassa di Risparmio di Teramo, Sede di Roseto degli Abruzzi – Tesoreria Comunale – della **cauzione, a garanzia dell'offerta, di EURO 300.000,00**, a favore del Comune di Roseto degli Abruzzi.

Il versamento potrà essere sostituito da fidejussione bancaria o assicurativa e, in tali casi, in luogo della ricevuta, dovrà essere allegato l'originale dell'atto di fidejussione, a pena di esclusione.

La fidejussione bancaria o assicurativa dovrà essere redatta, a pena di esclusione dalla gara, secondo lo schema di cui all'Allegato C) prelevabile dal sito istituzionale Internet www.comune.roseto.te.it - (Home page – Gare e appalti).

Il recapito del piego rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo (ritardi da parte del servizio postale, ecc...), il plico stesso non giunga a destinazione entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per la gara.

Non saranno presi in considerazione eventuali plichi che non risultino pervenuti al Protocollo Generale dell'Ente entro le ore 12,00 del giorno precedente a quello fissato per la gara.

Sarà esclusa dalla gara l'offerta che risulti mancante della cauzione o che, comunque, risulti incompleta, irregolare o non conforme agli schemi di cui agli Allegati A1 o A2 o A3 - B) - C), anche con riferimento ad uno solo dei documenti o autocertificazione richiesti.

Non saranno prese in considerazione eventuali offerte di ribasso sul prezzo a base di gara.

La trattativa sarà aggiudicata al concorrente che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa per l'Amministrazione e il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello a base di gara.

Non si farà luogo a gara di migliororia né sarà consentita, in sede di gara, la presentazione di altra offerta, fatta eccezione al caso relativo a "migliori offerte uguali".

Solo in tal caso si procederà, tra i presenti alla trattativa che abbiano presentato le "migliori offerte uguali", ad una gara (fra di essi solo) a partiti segreti (dovranno presentare sul momento e nel tempo massimo di 30 minuti, un'altra migliore offerta, in busta chiusa). Colui che risulterà migliore offerente, sarà dichiarato aggiudicatario. Ove coloro che hanno presentato "migliori offerte uguali" non siano presenti o, seppur presenti (anche uno solo di essi) non vogliano migliorare l'offerta, si procederà con estrazione a sorte.

Si procederà all'aggiudicazione della trattativa anche in presenza di una sola offerta valida.

CONTRATTO DI COMPRAVENDITA E PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Il contratto preliminare di compravendita - soggetto a trascrizione ex art. 2645-bis C.C. - sarà stipulato per atto pubblico a rogito del Segretario Generale dell'Ente entro 30 giorni dalla data in cui si è tenuta la gara, pena la perdita della cauzione di € 300.000,00. A tal proposito, entro 20 giorni dalla data in cui si è tenuta la gara, l'aggiudicatario dovrà:

- presentare tutti i documenti necessari in base alla normativa vigente per la stipula del preliminare di compravendita;
- versare nelle casse dell'ente l'importo relativo alle spese contrattuali (diritti di segreteria, pubblicazioni sui giornali bando di gara/aggiudicazione, bolli, imposta di registro, ecc...).

La parte acquirente (aggiudicatario) provvederà a versare contestualmente alla firma del preliminare di compravendita un acconto sul prezzo pari al 20% (venti) di quello complessivamente offerto.

Il versamento del restante 80% (ottanta) del prezzo complessivamente offerto dovrà essere effettuato all'atto della stipulazione del contratto definitivo di compravendita.

Il contratto definitivo di compravendita, a rogito di notaio scelto dalle parti in comune accordo nell'ambito dei professionisti operanti sul territorio della Città di Roseto degli Abruzzi, sarà stipulato entro 30 giorni dall'approvazione definitiva del Piano Attuativo (progetto esecutivo) in Consiglio Comunale e della conseguente pubblicazione sul BURA.

Le spese tutte di stipulazione del contratto definitivo (notarili, bolli, imposta di registro ecc...), faranno sempre carico all'aggiudicatario e saranno regolate direttamente con il Notaio, a norma di Legge.

Ai fini fiscali il contratto di compravendita è soggetto a imposta di registro (Il 10% circa del prezzo di vendita è da imputare agli edifici e manufatti insistenti sull'area - Cfr. nota a firma del dirigente del IV settore in data 13.6.2007, prot. n. 3616).

PRESCRIZIONI GENERALI E CLAUSOLA PENALE

La parte acquirente, entro 60 giorni dalla stipula del preliminare presenterà al protocollo generale dell'Ente il Piano Attuativo/progetto esecutivo e quant'altro necessario in base alla normativa in vigore, per dare attuazione alla variante approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 20 del 16.7.2004, pena, in difetto, la perdita della cauzione. In caso il ritardo si protragga oltre 120 giorni, l'operazione di compravendita sarà annullata e l'acconto, pari al 20% del prezzo complessivamente offerto versato alla firma del preliminare, sarà incamerato definitivamente dal Comune di Roseto degli Abruzzi a titolo di penale ex art. 1382 C.C. e senza possibilità alcuna di riduzione ex art. 1384 C.C.

Entro 90 giorni dall'acquisizione al protocollo generale dell'Ente del Piano Attuativo/progetto esecutivo e della documentazione e/o atti tecnici eventualmente richiesti dal Settore Urbanistica a completamento, il Consiglio Comunale adotterà il Piano Attuativo, pena, in difetto, l'annullamento dell'operazione di compravendita e la restituzione, entro i successivi 30 giorni, dell'acconto sul prezzo incassato in sede di preliminare, senza l'aggiunta di interessi, danni e/o penalità di alcun genere.

La parte acquirente (aggiudicatario) in caso di mancata stipula del contratto definitivo di compravendita (inadempimento), sarà tenuta al pagamento di una penale pari al 20% del prezzo complessivamente offerto e, pertanto, allo scadere del termine stabilito per la stipula del contratto definitivo di compravendita, l'acconto versato alla firma del preliminare sarà definitivamente incamerato dal Comune di Roseto degli Abruzzi a titolo di penale ex art. 1382 C.C. e senza possibilità alcuna di riduzione ex art. 1384 C.C.

Il Comune di Roseto degli Abruzzi, in caso di annullamento dell'operazione di compravendita per inadempimento da parte dell'acquirente potrà trasferire l'aggiudicazione in capo al concorrente che segue utilmente in graduatoria.

La cauzione, per l'aggiudicatario, sarà svincolata subito dopo l'adozione da parte del Consiglio Comunale del Piano attuativo/progetto esecutivo mentre per i soggetti non aggiudicatari collocati utilmente in graduatoria sarà svincolata subito dopo la firma del contratto preliminare di compravendita.

Per i concorrenti esclusi dalla gara, la cauzione sarà svincolata entro 10 giorni dalla data in cui si è tenuta la gara.

INFORMAZIONI FINALI

I locali e l'area saranno messi a disposizione della parte acquirente al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita.

L'immobile oggetto della trattativa potrà essere visionato prendendo preventivamente accordi con l'Ufficio Patrimonio di questo Ente (Responsabile Antonietta Rocchetti).

L'intera documentazione inerente la trattativa potrà essere esaminata da chiunque ne abbia interesse, presso l'Ufficio Patrimonio del Settore III "Ragioneria – Programmazione Economica – Finanze – Patrimonio – Farmacia", sito al piano 3[^] del palazzo comunale.

L'avviso di gara (trattativa privata con confronto concorrenziale - gara informale) e gli schemi di cui agli Allegati A1), A2), A3) , B) e C) sono pubblicati sul sito istituzionale Internet www.comune.roseto.te.it (Home page - Gare e appalti).

Roseto degli Abruzzi, 8.10.2007

IL DIRETTORE DIRIGENTE DI RAGIONERIA
Dott.ssa Rosaria Ciancaione