



COMUNE DI SAN DONATO VAL DI COMINO

Provincia di Frosinone

www.comune.sandonatovaldicomino.fr.it

TEL 0776/508701 - FAX 0776/508918

PIAZZA LIBERTÀ, 25A - CAP 03046

C.F. 00255330607

info@comune.sandonatovaldicomino.fr.it
statacivile.sandonatovaldicomino@legalmail.it

Prot. n. 6315 del 22-09-2023

Affissione all'Albo Comunale on-line dal 22-09-2023 al 23-10-2023

BANDO D'ASTA PUBBLICA PER VENDITA IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE

PROCEDURA APERTA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO EDILIZIA, LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO IN ESECUZIONE DELLA PROPRIA DETERMINAZIONE N. DEL

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 23.12.2017 esecutiva, di approvazione del "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari", individuante l'immobile oggetto del presente bando;

Vista la Delibera di Giunta Comunale n. 77 del 20.09.2023 esecutiva, di indirizzo per l'alienazione dell'immobile "DUCA D'AOSTA" nelle forme previste dalla normativa vigente in merito;

Vista la Determinazione a contrarre n. 190 del 20.09.2023 di approvazione dell'avviso d'asta pubblica

RENDE NOTO

Che alle ore 13:00 del giorno 21.10.2023 presso la residenza comunale, si procederà all'asta pubblica per l'alienazione dell'immobile di proprietà comunale sito nel Comune di San Donato Val di Comino alla località Castelluccio e denominato "Duca D'Aosta", secondo quanto previsto dall'art. 73 lett. c) del R.D. 23.05.1924 n. 827 e cioè mediante offerte segrete, in aumento o almeno pari rispetto al prezzo base d'asta.

1. CONDIZIONE E MODALITÀ DI VENDITA.

1.a DESCRIZIONE IMMOBILE DA ALIENARE - LOTTO UNICO.

Unità immobiliare a duplice elevazione, avente struttura portante in muratura, per una superficie complessiva di mq 224, identificato nel N.C.E.U. del Comune di San Donato Val di Comino al foglio 1 mappale 4 subalterni 1 e 2.

L'immobile in oggetto rappresenta di fatto una struttura ricettiva destinata a bar ristorante denominato "Duca d'Aosta" attualmente sfitta il tutto riportato in Catasto Urbano come fabbricato in corso di costruzione.

2.a STATO DELL'IMMOBILE DA ALIENARE - LOTTO I.

Il bene immobile indicato nel presente avviso d'asta viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto esistente al momento della gara, con tutte le servitù attive e passive, note ed ignote, apparenti e non apparenti, continue e discontinue, con tutti i diritti, ragioni, azioni, pertinenze, eccezioni, oneri quali dall'Ente

posseduti in forza dei suoi titoli di proprietà e di suo possesso. L'immobile viene garantito libero da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli. **Dato atto che l'immobile è gravato da un lieve abuso edilizio pertanto sarà cura dell'acquirente provvedere, entro 18 mesi dalla in cui gli è stata notificata l'approvazione del verbale di aggiudicazione, a sua cura e spese, alla predisposizione della necessaria documentazione tecnica al fine di sanare urbanisticamente tale abuso, pena la revoca dell'aggiudicazione e perdita della cauzione versata, senza nulla pretendere dal Comune di San donato Val di Comino.**

L'aggiudicatario dovrà altresì a proprie spese occuparsi del frazionamento del terreno adiacente l'immobile e delle volture necessarie, come previsto dalla normativa vigente in materia.

Dopo il trasferimento della proprietà non sarà possibile sollevare eccezioni o riserve alcune.

Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento e diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione del bene posto in vendita, o nella determinazione del prezzo d'asta, nella indicazione di superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenze, e per qualunque differenza, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla legge, dovendo intendersi come espressamente dichiarato dall'offerente di ben conoscere, nel suo complesso, il lotto per il quale propone la relativa offerta.

I beni posti in vendita risultano inseriti nell'elenco degli immobili da valorizzare che, a seguito della sua pubblicazione, produce effetto dichiarativo della proprietà nonché gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile (effetti della trascrizione degli atti relativi ai beni immobili) e dell'iscrizione del bene in Catasto.

Il Comune non rilascerà alcuna ulteriore certificazione impiantistica e/o ambientale dell'immobile alienato rispetto a quella eventualmente già esistente al momento di pubblicazione del presente Bando, né ulteriori dichiarazioni oltre a quelle previste obbligatoriamente per legge al fine dell'atto di vendita.

Qualunque responsabilità del Comune è limitata al caso di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e godimento in tutto o in parte dell'immobile acquistato.

2. DESTINAZIONE URBANISTICA.

Il Comune di San Donato Val di Comino è dotato del P.R.G. adottato con Deliberazione di C.C. n° 50/79 ed approvato dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n. 893 del 24/02/1987 e successiva Deliberazione Giunta Regionale n. 873 del 05/07/2002, di "*Approvazione della Variante a P.R.G. del Comune di San Donato Val di Comino*". Attualmente l'immobile, secondo il predetto P.R.G., ricade nella zona identificata come "ZONA G: IMPIANTI SPORTIVI" e viene disciplinata dall'art. 28 delle N.T.A..

L'immobile oggetto del bando è individuato con il "lotto UNICO" ed ha come destinazione urbanistica "commerciale".

3. SOPRALLUOGO.

Il sopralluogo è obbligatorio. La mancata effettuazione del sopralluogo da parte del soggetto concorrente sarà causa di esclusione dalla procedura di gara, in ragione di quanto disposto dall'art. 106, comma 2, del D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207.

Ai fini dell'effettuazione del prescritto sopralluogo, i concorrenti devono inviare alla stazione appaltante, all'indirizzo PEC statocivile.sandonatovaldicomino@legalmail.it, una richiesta di sopralluogo indicando: nome e cognome, i dati anagrafici delle persone incaricate di effettuarlo.

La presa visione e il sopralluogo potranno essere eseguiti anche da un delegato, munito di regolare delega. La richiesta potrà essere inoltrata fino al mercoledì precedente la scadenza del termine stabilito per la presentazione delle offerte, previsto dal presente avviso, e dovrà specificare l'indirizzo di posta elettronica MAIL o PEC, cui indirizzare la convocazione. All'atto del sopralluogo la persona incaricata deve sottoscrivere il documento, a conferma dell'effettuato sopralluogo e del ritiro della relativa dichiarazione attestante tale operazione.

4. PREZZO A BASE D'ASTA.

Il prezzo a base d'asta per l'immobile individuato con il "lotto UNICO" è fissato in € 121.000,00 al netto degli oneri fiscali.

L'offerta dovrà essere al rialzo nella percentuale minima del 5% dell'importo fissato a base d'asta.

5. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE.

L'incanto viene svolto col metodo delle offerte segrete, in aumento, ai sensi dell'art. 73 lett. c) del R.D. 23.05.1924 n. 827 da confrontarsi con il prezzo base.

6. DEPOSITO CAUZIONALE.

Per partecipare all'asta è richiesto un deposito cauzionale pari al 10% dell'importo messo a gara, che dovrà essere pari a 12.100,00 € (diconsi dodicimilacenti/00), da presentare mediante fideiussione bancaria o polizza fideiussoria e/o assicurativa, da allegarsi alla domanda, ovvero tramite versamento alla Tesoreria dell'Ente (con bonifico sul conto corrente intestato a Comune San Donato Val di Comino presso la Banca Popolare del Cassinate, filiale di San Donato Val di Comino (FR), IBAN: IT81G0537274370000010000339).

Detto versamento sarà restituito ai non aggiudicatari entro 60 giorni dalla data di presentazione dell'offerta (previa richiesta scritta) o scontato al momento della stipula del contratto di compravendita per l'aggiudicatario.

7. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E DOCUMENTAZIONE.

Per poter partecipare all'asta i concorrenti dovranno far pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di San Donato Val di Comino (FR) sito al piano terra della sede municipale in Piazza Libertà n. 25/A, un plico chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura. Tale plico dovrà recare sul frontespizio oltre al nome o la ragione sociale del concorrente, la seguente dicitura:

“Offerta per asta pubblica del giorno 23.10.2023 relativa all'immobile identificato con il “lotto UNICO” e sito in località Castelluccio – distinto in Catasto al Foglio 1 Mappale 4 Subalterni 1 e 2”.

Le offerte dovranno pervenire inderogabilmente all'Ufficio Protocollo entro le **ore 11:00 del giorno 23.10.2023.**

Ai fini del rispetto della scadenza si considera la data effettiva di ricezione e non quella di spedizione dell'offerta, come desunta dal timbro postale.

Tutte le offerte che vengono spedite sono sotto la completa responsabilità e a rischio dei concorrenti. Eventuali ritardi o disfunzioni del servizio postale, non potranno essere invocati per la regolarizzazione degli stessi. Si precisa che le offerte che pervenissero oltre il termine suddetto, anche se per cause di forza maggiore, non saranno ritenute valide ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all'asta.

Il suindicato plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura dovrà contenere PENA L'ESCLUSIONE DALLA GARA:

- A. Una busta chiusa (Busta A) sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura recante all'esterno la dicitura “DOCUMENTI AMMINISTRATIVI” contenente:

| | |
|----|--|
| 1. | Copia del presente bando firmato in ogni sua pagina a conferma dell'accettazione delle condizioni in esso contenute, da tutti i soggetti che partecipano all'acquisto; |
| 2. | Domanda di partecipazione, munita di marca da bollo, conformemente al fac-simile Allegato A, che dovrà essere redatta in lingua italiana, sottoscritta con firma leggibile e non autenticata. La domanda debitamente compilata e sottoscritta dal concorrente, pena l'esclusione, dovrà contenere tutte le dichiarazioni riportate nel modello A. L'eventuale omissione anche di una sola dichiarazione comporterà l'esclusione della domanda di partecipazione. Alla suddetta domanda dovrà essere allegata, a pena di esclusione, una copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore; Sarà cura dell'amministrazione procedere alla verifica delle dichiarazioni rese, ai sensi legge. |
| 3. | La domanda di partecipazione contiene anche dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che dovrà essere sottoscritta, a pena di esclusione, nelle seguenti modalità: - Nell'ipotesi in cui il concorrente sia una persona fisica dovrà produrre un'autocertificazione con la quale dichiara di accettare tutte le prescrizioni e condizioni |

| | |
|----|--|
| | <p>regolanti la vendita contenute nel bando e negli atti concernenti l'alienazione. Con tale autocertificazione il titolare dell'offerta deve attestare, altresì, di non essere stato interdetto, inabilitato o fallito e che a suo carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati, nonché l'inesistenza a suo carico di condanne penali con sentenza passata in giudicato e/o di procedimenti penali in corso, , come da modello <u>Allegato A</u> .</p> <p>- Nell'ipotesi in cui il concorrente sia una ditta individuale la persona che ne ha la rappresentanza, dovrà compilare l'autocertificazione riferita alla ditta individuale con la quale la stessa attesti di accettare tutte le prescrizioni e condizioni regolanti la vendita contenute nel bando e negli atti concernenti l'alienazione. Con tale autocertificazione il titolare dell'offerta deve indicare gli estremi di iscrizione alla C.C.I.A.A. attestare, altresì, che nei confronti della ditta non pende alcuna procedura fallimentare o di liquidazione e che la ditta non ha presentato domanda di concordato; la persona che ne ha la rappresentanza dovrà dichiarare di non aver riportato condanne penali e che non esistono a suo carico procedimenti penali in corso, come da modello <u>Allegato B</u>.</p> <p>- Nell'ipotesi in cui il concorrente sia una società commerciale (S.n.c., S.a.s., S.p.A., S.r.l., cooperative e consorzi), il legale rappresentante della stessa dovrà compilare l'autocertificazione riferita alla Società con la quale dovrà dichiarare di accettare tutte le prescrizioni e condizioni regolanti la vendita contenute nel bando e negli atti concernenti l'alienazione. Con tale autocertificazione il suddetto rappresentante legale deve attestare, altresì, gli estremi di iscrizione alla C.C.I.A.A. della società e che nei confronti della stessa non pende alcuna procedura fallimentare o di liquidazione né che è stata presentata domanda di concordato. Dovrà inoltre dichiarare che i soci (se trattasi di S.n.c. o S.a.s.) oppure gli amministratori muniti di potere di rappresentanza (se trattasi di altra società o consorzio) non hanno riportato condanne penali passate in giudicato e che non hanno procedimenti penali in corso, come da modello <u>Allegato C</u>.</p> |
| 4. | Deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto (come indicato al punto 6.). |
| 5. | Dichiarazione di avvenuto sopralluogo, utilizzando l'allegato Allegato " <u>Dichiarazione sopralluogo</u> ", nel quale dovrà essere indicato il giorno del sopralluogo e il dipendente del Comune di San Donato Val di Comino che vi ha assistito. |
| 6. | A corredo della domanda di partecipazione dovrà essere presentata, a pena di esclusione, il patto di integrità sottoscritto dal concorrente. |

- B. Una busta chiusa (Busta B) contenente l'OFFERTA TECNICA, completa della documentazione richiesta nella tabella sottostante:

| | CRITERI DI VALUTAZIONE | PUNTI ASSEGNATI |
|----|---|---|
| 1. | <p>Qualificazione del candidato alla procedura di alienazione, tenendo conto della esperienza maturata, della specifica formazione del soggetto candidato (acquisita e/o in fase di acquisizione) riconosciuta mediante attestati, iscrizione a corsi universitari coerenti con il progetto proposto, e dalla capacità economica a sostenere il progetto che dovrà essere certificata da un esperto in materia;</p> <p>Relazione di max 4 facciate formato A4, tipo di carattere Arial, grandezza 11.</p> | 20 |
| 2. | <p>Candidatura proposta da imprese giovanili anche in fase di costituzione, purchè ciò sia dimostrabile alla data di pubblicazione del bando (tale criterio può essere dimostrato mediante la partecipazione altri bandi regionali o comunitari, già ritenuti idonei). (max 2 facciate)</p> <p>Relazione di max 2 facciate formato A4, tipo di carattere Arial, grandezza 11.</p> | <p>- età del titolare o del rappresentate legale inferiore a 30: punti 10</p> <p>- età del titolare o del rappresentate legale inferiore a 35: punti 8;</p> <p>- Candidatura proposta da soggetti diversi da quelli di cui ai punti</p> |

| | | |
|----|---|-----------------------------|
| | | precedenti: punti 6; |
| 3. | Modalità di utilizzo dell'immobile in funzione della promozione del territorio ed in particolare del comune di San Donato Val di Comino e delle ricadute attese dal progetto proposto nonché dell'incremento occupazionale. Relazione di max 8 facciate formato A4, tipo di carattere Arial, grandezza 11. | 20 |
| 4. | Progettazione della struttura nel rispetto dei criteri di sostenibilità ambientale . La fattibilità della proposta dovrà essere asseverata da un tecnico abilitato all'esercizio della professione iscritto all'ordine degli ingegneri o architetti ed accompagnata da una dettagliata relazione tecnica (max 20 facciate) ed eventuali schemi tecnici relativi alle seguenti lavorazioni: <ul style="list-style-type: none"> - Tipologie di infissi interni ed esterni rivolti a contenere i disperdimenti termici e a migliorare l'isolamento e contenere i consumi energetici. - Isolamento termico materiali coibenti da impiegare nelle murature e solai rivolti a contenere i disperdimenti termici e migliorare l'isolamento e contenere i consumi energetici. - Impianti meccanici ed elettrici: tipi di impianti e materiali che comportano risparmio energetico e minore inquinamento ambientale. - Impianti solare termico e/o fotovoltaico. - Impianti gestionali per il funzionamento dei dispositivi elettrici per il risparmio energetico. - Materiali di finitura impiegati per: stipiti, architravi, soglie di porte e finestre. E' inoltre richiesto di dettagliare la pavimentazione, i rivestimenti interni per i bagni e per le cucine che si intende posare. Relazione di max 20 facciate formato A4, tipo di carattere Arial, grandezza 11. Elaborati grafici: max 4 fogli formato A3 per ogni lavorazione. | 20 |
| 5. | Piano di gestione dell'attività imprenditoriale Relazione di max 4 facciate formato A4, tipo di carattere Arial, grandezza 11. | 10 |
| | TOTALE | 80 |

La busta dovrà essere sigillata e firmata sui lembi di chiusura, contrassegnata con la dicitura (da completare):
"ASTA PUBBLICA DEL GIORNO 23.10.2023 OFFERTA TECNICA"

C. Una busta chiusa (Busta C), sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura **"OFFERTA ECONOMICA"**. Tale busta dovrà contenere all'interno l'offerta in bollo (marca da bollo di € 16,00), espressa in cifre e lettere, indirizzata al Comune di San Donato Val di Comino (FR) come da modello di offerta allegato.

In caso di discordanza tra l'offerta in cifra e ed in lettere prevale l'importo definito in lettere.

In caso di discordanza tra l'offerta in cifra e ed in lettere prevarrà quella più vantaggiosa per l'Amministrazione.

RIEPILOGO PRESENTAZIONE OFFERTE

Tale plico, controfirmato e sigillato sui lembi di chiusura, dovrà recare sul frontespizio oltre al nome o la ragione sociale del concorrente, la seguente dicitura:

"Offerta per asta pubblica del giorno 23.10.2023 relativa all'immobile identificato con il "lotto UNICO" e sito in località Castelluccio – distinto in Catasto al Foglio 1 Mappale 4 Subalterni 1 e 2"

Nel plico dovranno essere inserite:

BUSTA A, controfirmata e sigillata sui lembi di chiusura, contenente i documenti e il deposito cauzionale.

BUSTA B, controfirmata e sigillata sui lembi di chiusura, contenente l'offerta tecnica;

BUSTA C, controfirmata e sigillata sui lembi di chiusura, contenente l'offerta economica;

8. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE PER LA LOCAZIONE DI IMMOBILE COMUNALE

1 - Offerta al pubblico.

2 - Ammissibilità delle offerte e criteri di aggiudicazione.

3 - Criteri per l'individuazione dell'offerta più vantaggiosa.

4 - Esclusioni dalla partecipazione alla gara.

1. Offerta al pubblico.

a. Il bene immobile oggetto di vendita è l'immobile sito in località Castelluccio – distinto in Catasto al Foglio 1 Mappale 4 Subalterni 1 e 2 con offerta al pubblico a mezzo di asta pubblica secondo il criterio dell'offerta segreta economicamente più vantaggiosa per l'Ente.

b. L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più vantaggiosa per l'Ente e il cui prezzo sia maggiore o almeno pari a quello fissato nell'avviso d'asta. Possono partecipare all'asta imprese già iscritte o in fase di iscrizione negli appositi registri.

c. Dell'offerta è dato avviso pubblico all'Albo Pretorio informatico dell'Ente, nonché sul sito istituzionale del Comune nella home page e nella sezione "Gare".

d. La Commissione di gara è costituita da tre membri ed è un collegio perfetto, che agisce sempre alla presenza di tutti i suoi componenti.

2 Ammissibilità delle offerte e criteri di aggiudicazione.

a. Ai fini dell'aggiudicazione a terzi non sono ammesse offerte inferiori al prezzo posto a base d'asta. Nel periodo di presentazione delle offerte stabilito dal relativo bando/avviso d'asta, ogni partecipante dovrà produrre, unitamente all'offerta scritta incondizionata del prezzo in cifre ed in lettere, apposita documentazione di cui al bando/avviso d'asta.

b. Possono essere ammesse offerte per procura anche per persona da nominare; le procure devono essere speciali, conferite per atto pubblico e prodotte in originale.

c. L'asta sarà considerata valida anche in presenza di una sola offerta valida. L'offerta ha natura di proposta irrevocabile. Essa non vincola l'Amministrazione se non dopo la determinazione di aggiudicazione definitiva, mentre rimane vincolante per l'offerente per un periodo di novanta giorni successivi a quello di svolgimento dell'asta.

d. La Commissione, ai fini della partecipazione al bando, valuterà la correttezza della documentazione amministrativa depositata dai partecipanti e contenuta nella busta A. Qualora la suddetta documentazione non sia corretta le relative buste contenenti le offerte tecniche ed economiche non verranno aperte. Successivamente la Commissione, per le offerte valide, procederà all'apertura delle offerte tecniche, con attribuzione dei punteggi, e infine delle offerte economiche, con attribuzione del relativo punteggio finale per ogni offerente ammesso all'asta.

e. Il verbale di aggiudicazione provvisoria e la successiva determinazione del responsabile di approvazione degli atti di gara non hanno valore di contratto, né tengono luogo dello stesso.

f. In caso d'inadempimento dell'aggiudicatario rispetto alle prescrizioni dell'avviso, ovvero a quelle successive all'aggiudicazione, l'Amministrazione è tenuta a revocare quest'ultima e a procedere all'affidamento secondo la graduatoria determinata dalla commissione.

g. La vendita sarà disposta a favore del soggetto che ha presentato l'offerta più vantaggiosa per l'Ente secondo i criteri e i punteggi indicati nel successivo art. 3. In caso di parità di punteggio, l'aggiudicazione avverrà a favore di chi ha presentato l'offerta tecnica che ha ottenuto il punteggio maggiore. In caso di parità di punteggio sia dell'offerta tecnica che economica, in sede di asta e in caso siano presenti tutti i soggetti che hanno parità nella migliore offerta, gli stessi procederanno ad una nuova offerta economica al rialzo da compilare su stampati forniti dall'Ente. Gli interessati dovranno presentare le nuove offerte entro trenta minuti dalla consegna degli stampati e delle buste che li devono contenere. Le buste, chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura, dovranno essere consegnate brevi manu al Presidente della Commissione. Qualora non sia presente all'asta uno o più dei soggetti che hanno effettuato la miglior pari offerta si procederà al sorteggio tra gli stessi soggetti.

h. L'Amministrazione Comunale comunicherà l'aggiudicazione al soggetto che ha eseguito la miglior offerta. Il contratto sarà stipulato, previa verifica delle dichiarazioni rese in sede d'offerta, a seguito di comunicazione da parte del Comune della data di stipula.

i. Sono a totale carico all'aggiudicatario, oltre al corrispettivo derivante dalla procedura di vendita, tutte le spese (bolli, diritti di segreteria, notarili, ecc.) nonché gli oneri fiscali (IVA, imposta di registro, ecc.).

3. Criteri per l'individuazione dell'offerta più vantaggiosa.

a) All'offerta economica con il prezzo offerto più alto verrà attribuito il punteggio massimo (massimo punti 20/100), alle altre verrà ridotto in applicazione della seguente formula:

$$Vn = (Pn/Pmax) \times 20$$

Dove:

Vn = punteggio assegnato all' n -esimo concorrente;

Pn = offerta del concorrente n -esimo;

$Pmax$ = offerta massima.

b) Qualità del progetto-offerente (massimo punti 80/100), suddivisa negli elementi individuati al punto 7 del seguente avviso.

Tutte le condizioni tecniche, qualitative ed economiche offerte e, come tali, oggetto di valutazione e di assegnazione del punteggio diverranno specifici obblighi contrattuali che impegneranno l'aggiudicatario al pari degli altri obblighi previsti nel bando e negli atti di gara. In caso di aggiudicazione, il progetto sopra menzionato verrà allegato al contratto di vendita per formarne sua parte integrante e sostanziale.

Il punteggio massimo, per ciascun elemento, è previsto solo in caso di adeguato soddisfacimento dei caratteri, in precedenza descritti, che devono connotare le proposte migliorative e le soluzioni tecnico-gestionali che si intendono adottare per il raggiungimento dell'obiettivo, le quali devono denotare anche la conoscenza e la completa condivisione dei contenuti dei documenti posti a base di gara.

Ai fini della valutazione delle offerte, i punteggi saranno espressi per ciascun criterio con tre cifre decimali e determinati con la seguente formula :

$$C i = \sum n [Wj \times V(i)j]$$

dove :

- $C i$ = punteggio complessivo attribuito al concorrente (i -esimo) relativamente all'offerta tecnica;

- n = numero totale dei requisiti ;

- Wj = peso o punteggio attribuito al criterio (j -esimo) ;

- $V(i)j$ = coefficiente della prestazione dell'offerta del concorrente (i -esimo) rispetto al criterio (j -esimo, variabile tra zero e uno;

- $\sum n$ = sommatoria.

Il coefficiente $V(i)$ relativo agli elementi qualitativi sarà determinato attraverso i coefficienti attribuiti discrezionalmente, tra 0 e 1, dai singoli Commissari, secondo la seguente tabella:

TABELLA GIUDIZIO COEFFICIENTI

| | |
|------------------|------|
| Nessuna proposta | 0.00 |
| Scarso | 0.30 |
| Insufficiente | 0.40 |
| Sufficiente | 0.60 |
| Discreto | 0.70 |
| Buono | 0.80 |
| Ottimo | 1.0 |

*In caso di società amministrate da più soggetti il punteggio massimo è assegnato solo se almeno uno degli amministratori abbia una età inferiore a 30 anni.

4. Esclusioni dalla partecipazione alla gara.

Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti che non rispettano i requisiti di ammissione richiamati nel bando.

9. CELEBRAZIONE DELLA GARA.

La gara sarà celebrata il giorno 23.10.2023, con inizio delle operazioni alle ore 13:00, presso l'ufficio servizi tecnici del Comune di San Donato Val di Comino sito al primo piano della sede municipale in Piazza Libertà n. 25/A.

10. PROCURE – AVVERTENZE – ESCLUSIONI.

Saranno ammesse all'asta offerte per procura speciale in originale od in copia autenticata, da allegare alla domanda. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata dal notaio. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e non sono ammesse, oltre il termine di scadenza, offerte sostitutive od aggiuntive, né si darà luogo a gara di migliororia. Così pure non vi sarà luogo od azione per diminuzione di prezzo per qualunque materiale errore nella descrizione dell'immobile offerto in vendita o nella determinazione del prezzo d'asta, nella indicazione della superficie, dei confini, di particelle catastali e per qualunque altra difformità, dovendo espressamente intendersi che il concorrente, ben conosce l'immobile.

La mancata od incompleta documentazione dei documenti richiesti determinerà l'esclusione dalla gara.

Ai sensi dell'art. 83 comma 9 del D. Lgs. 50/2016 *“...le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio di cui al presente comma. In particolare, in caso di mancanza, incompletezza e di ogni altra irregolarità essenziale degli elementi e del documento di gara unico europeo di cui all'articolo 85, con esclusione di quelle afferenti all'offerta economica e all'offerta tecnica, la stazione appaltante 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...”*

Si farà luogo ad esclusione qualora l'offerta presentata rechi cancellazioni, aggiunte o correzioni, la mancanza di una fotocopia di un documento in corso di validità da allegare all'offerta o all'auto-dichiarazione. Qualora le offerte siano presentate a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

11. AGGIUDICAZIONE – STIPULAZIONE DEL CONTRATTO.

Ad avvenuto insediamento della Commissione di Gara, in presenza degli eventuali concorrenti, l'autorità che presiede l'asta, procederà all'apertura delle offerte che verranno lette ad alta voce.

L'aggiudicazione sarà definitiva ad unico incanto a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta migliore.

Non saranno ammesse offerte in ribasso sul prezzo a base d'asta.

Anche in presenza di una sola offerta valida si procederà all'aggiudicazione definitiva.

Nel caso in cui fossero pervenute due o più offerte per identico importo, si procederà al sorteggio.

Ad asta ultimata verrà redatta apposita graduatoria.

Per quanto non previsto nelle norme sopra indicate avranno valore a tutti gli effetti le disposizioni contenute nel regolamento per l'esecuzione della legge sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità dello Stato approvato con R.D. 23.05.1924 n. 827 e sue modificazioni e le altre leggi vigenti in materia nonché il Regolamento interno avente come oggetto *“Regolamento per l'alienazione dei beni immobili di proprietà comunale”*.

Tutte le spese d'asta, contrattuali e conseguenti, nessuna esclusa, sono a carico dell'aggiudicatario.

L'acquirente si intende obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione definitiva; gli obblighi dell'Amministrazione sono invece subordinati al perfezionamento del contratto. L'acquirente non potrà entrare nel possesso materiale dei beni acquistati prima dell'avvenuta stipulazione del contratto di compravendita. L'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi dell'amministrazione rispetto l'immobile.

Qualora intervenissero cause di forza maggiore, che impediscano l'aggiudicazione/o la consegna dell'immobile, il Comune potrà, con proprio provvedimento motivato, annullare l'asta ad ogni effetto; in questo caso provvederà alla restituzione di quanto versato senza alcun ulteriore risarcimento, onere e/o responsabilità.

La vendita sarà perfezionata con il contratto in conformità al codice civile.

Il contratto sarà stipulato dal Responsabile dei Servizi Tecnici, in forma di atto pubblico, rogato dal segretario comunale dell'Ente o da un Notaio di fiducia dell'acquirente.

Tutte le spese notarili, catastali e relative all'applicazione dell'IVA ai sensi di legge saranno a carico dell'acquirente.

L'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di aggiudicazione come di seguito indicato:

- entro 60 gg. dalla data in cui gli è stata notificata l'approvazione del verbale di aggiudicazione la quota pari al 50% del prezzo di aggiudicazione, detratto quanto già versato a titolo di garanzia;
- entro 18 mesi dalla data in cui gli è stata notificata l'approvazione del verbale di aggiudicazione la quota pari al restante 50% del prezzo di aggiudicazione.

Il Comune incasserà a titolo di penale il deposito cauzionale nel caso in cui l'aggiudicatario non ottemperasse, entro il termine fissato, al versamento del saldo del prezzo dovuto.

In caso di mancata stipulazione nel termine prescritto, l'aggiudicatario sarà tenuto al risarcimento del danno verso l'amministrazione la quale avrà la facoltà di procedere all'assegnazione al candidato che ha offerto la seconda miglior offerta valida ovvero di procedere ad un nuovo pubblico incanto a totale spese dell'aggiudicatario stesso.

Ai sensi dell'art. 1471 del Codice Civile non possono essere compratori nemmeno all'asta pubblica, né direttamente né per interposta persona:

- gli amministratori dei beni dello Stato, dei comuni, delle province o degli altri enti pubblici, rispetto ai beni affidati alla loro cura;
- gli ufficiali pubblici, rispetto ai beni che sono venduti per loro ministero;
- coloro che per legge o per atto della pubblica autorità amministrano beni altrui, rispetto ai beni medesimi;
- i mandatari, rispetto ai beni che sono stati incaricati di vendere, salvo il disposto dell'articolo 1395.

Nei primi due casi l'acquisto è nullo; negli altri è annullabile.

Il divieto è esteso anche ai parenti ed affini, entro il terzo grado di parentela e l'eventuale atto d'acquisto stipulato in violazione di detto veto è nullo.

Per il ritiro dei modelli di autocertificazione da presentarsi per l'ammissione all'asta e del modello per la presentazione dell'offerta, gli interessati potranno ritirarli presso l'Ufficio Servizi Tecnici Comunale, previo appuntamento telefonico al numero 0776/508701, o scaricati sul sito internet del Comune www.comune.sandonatovaldicomino.fr.it.

Il presente Bando sarà pubblicato: sul sito Internet del Comune raggiungibile all'indirizzo www.comune.sandonatovaldicomino.fr.it e all'albo pretorio on-line del Comune di San Donato Val di Comino; inoltre, l'estratto del bando d'asta viene pubblicato su due quotidiani locali e sul BURL.

All'atto della stipula del contratto di compravendita dovrà essere già stata versata la somma offerta per l'immobile, al netto dell'importo di cui alla caparra cofirmataria.

Le spese contrattuali, comprese quelle accessorie per imposte – bolli - ecc., saranno interamente poste a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate all'atto della stipula del relativo contratto; l'importo esatto e le modalità di versamento saranno formalizzati all'aggiudicatario in occasione della comunicazione della data fissata per la stipula del contratto e dell'aggiudicazione definitiva.

Dalla data della registrazione del contratto di compravendita si trasferiranno all'aggiudicatario le imposte, tasse ed oneri di ogni spesa relative all'immobile.

L'Aggiudicatario, entro il termine fissato dal comune di San Donato Val di Comino con formale comunicazione, dovrà produrre i documenti utili al perfezionamento contrattuale.

L'Ente, dopo aver esperito le formalità di cui al D. Lgs. 50/2016 e s.m.i. e aver verificato l'esattezza e la validità della documentazione ricevuta, all'aggiudicazione definitiva del lotto.

L'atto definitivo di compravendita potrà essere stipulato solo successivamente all'aggiudicazione definitiva del lotto.

Si precisa che l'alienazione è soggetta al regime fiscale dell'imposta di registro.

12. PAGAMENTO E CONSEGNA DEL BENE.

Il prezzo d'acquisto, detratto quanto già versato a titolo di garanzia, dovrà essere versato dall'acquirente, pena la perdita del deposito cauzionale.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non ottemperasse, entro il termine fissato, al versamento del saldo del prezzo dovuto il Comune incasserà, a titolo di penale, il deposito cauzionale.

In caso di mancata stipulazione della vendita nel termine prescritto, l'aggiudicatario sarà tenuto al risarcimento del danno verso l'amministrazione la quale avrà la facoltà di procedere all'assegnazione al candidato che ha offerto la seconda miglior offerta valida ovvero di procedere ad un nuovo pubblico incanto a totale spese dell'aggiudicatario stesso.

Tutte le spese inerenti e relative all'atto di compravendita sono a carico della parte acquirente, escluse quelle previste per legge a carico del venditore.

L'atto di compravendita dovrà essere stipulato entro il termine perentorio fissato e comunicato dall'amministrazione comunale.

La consegna del bene è prevista a far data dell'atto di trasferimento.

13. SCORRIMENTO IN GRADUATORIA IN CASO DI INADEMPIMENTO.

In caso di grave inadempimento dell'aggiudicatario originario questa Amministrazione Comunale interpellerà il secondo classificato al fine di concludere un nuovo contratto. In caso di inadempimento del secondo classificato, sarà interpellato il terzo classificato e così via fino ad esaurimento della graduatoria relativa all'incanto in cui si è manifestati l'inadempimento. L'aggiudicazione a favore degli eventuali partecipanti, diversi dal miglior offerente, è subordinata alla conferma dell'offerta presentata sottoscritta dall'interessato unitamente alla cauzione pari al 10% dell'importo offerto da rilasciare mediante versamento alla Tesoreria del Comune di San Donato Val di Comino. Per quanto concerne il versamento l'importo di aggiudicazione valgono le modalità, i termini e le condizioni sopra indicate.

14. CONDIZIONI GENERALI

Tutta la documentazione di gara deve essere redatta in lingua italiana.

L'asta sarà dichiarata deserta qualora non venga presentata almeno una offerta valida.

L'Ente si riserva la facoltà di non dar luogo alla gara o di prorogare la data fissata per l'asta senza che i concorrenti possano pretendere nulla al riguardo.

Ai sensi del combinato disposto degli artt. 1471 del c.c. e 77 comma secondo D. Lgs. 267/2000, è vietata la partecipazione all'asta pubblica, sia direttamente che per interposta persona, da parte dei pubblici amministratori comunali.

15. TRATTAMENTO DEI DATI.

In ordine al procedimento instaurato dal presente bando, si precisa che i dati raccolti verranno trattati nel rispetto della normativa vigente in materia di tutela della riservatezza e protezione dei dati personali (Regolamento Europeo 2016/679 e D.lgs. 196/2003)

16. INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato all'Albo Pretorio del Comune, sul sito internet del Comune <https://www.comune.sandonatovaldicomino.fr.it/>, verrà inviato per la pubblicazione all'Albo Pretorio dei maggiori Comuni della Provincia.

Gli interessati potranno assumere ogni ulteriore informazione rivolgendosi tramite pec all'Ufficio Servizi Tecnici Comunale: statocivile.sandonatovaldicomino@legalmail.it oppure fissare con il medesimo ufficio un appuntamento.

Sul sito internet del comune di San Donato Val di Comino verranno pubblicati l'avviso d'asta, oltre al Piano Particolareggiato e la documentazione relativa al fabbricato, nonché gli esiti dell'aggiudicazione.

18. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi della Legge 241/90 si comunica che il **Responsabile del Procedimento** è l'ing. **Stefano Polsinelli** – **Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di San Donato Val di Comino**.

19. DISPOSIZIONI NORMATIVE DI RIFERIMENTO

Per tutto quanto non previsto nel presente bando, si rinvia alla vigente normativa, al regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità dello Stato oltre al regio decreto 23 maggio 1924, n. 827.

Referente dell'Ufficio Servizi Tecnici Comunale: *Ing. Stefano Polsinelli*

E-mail: *responsabileutcsandonato@gmail.com* – recapito: 0776/508701

Il Responsabile del Servizio
Edilizia, Lavori Pubblici e Patrimonio
Ing. Stefano Polsinelli

