COMUNE DI SEDRIANO
Città Metropolitana di Milano

DISCIPLINARE DI GARA ASTA PUBBLICA

ALIENAZIONE DI N. 1 ALLOGGIO DI PROPRIETA' COMUNALE DI VIA LIVATINO - SEDRIANO

1. Premesse 2
2. Documentazione di gara e sopralluogo 2
3. Chiarimenti 2
4. Comunicazioni 3
5. Ulteriori disposizioni 3
6. Requisiti di partecipazione 3
7. Deposito cauzionale provvisorio 4
8. Modalità di presentazione della documentazione 4
9. Procedura di aggiudicazione 5
10. Soccorso istruttorio 6
11. Operazioni di gara 7
12. Stipula del contratto 7
13. Definizione delle controversie 7
14. Trattamento dei dati personali 7
15. Allegati 7
16. Dati identificativi alloggi 8

1. Premesse

Il presente disciplinare di gara, allegato al bando di gara, contiene le norme relative per la partecipazione alla procedura indetta dal Comune di Sedriano, relativa alla alienazione di n°1 immobile con relativi box auto e cantina siti in Sedriano – in via Rosario Livatino 1/a e 1/b.

La procedura in oggetto è stata disposta con determina n. 556 del 15/11/2024 mediante asta pubblica con il metodo delle offerte segrete.

Il criterio di aggiudicazione è quello del massimo rialzo percentuale sugli importi posti a base d'asta secondo l'art. 73, lett. C) ed art. 76 del Regio Decreto 23 maggio 1924 n. 827.

La documentazione di gara comprende:

- Bando di gara;
- Disciplinare di gara e relativi allegati;

La stazione appaltante si riserva la facoltà di aggiudicare anche in presenza di una sola offerta se ritenuta valida. La stazione appaltante si riserva la facoltà di revocare (e non aggiudicare) in ogni momento l'intera procedura, per sopravvenute ragioni di pubblico interesse o per la modifica delle circostanze di fatto o dei presupposti giuridici su cui la procedura si basa, come anche di non procedere – a suo insindacabile giudizio – all'aggiudicazione qualora ritenga che nessuna delle offerte ottenute sia conveniente o rispondente alle proprie esigenze.

L'importo posto a base d'asta per l'alienazione delle unità immobiliari è pari a €. 86.400,00 - Lotto n° 1

Soggetti ammessi alla gara

Sono ammesse alla procedura esclusivamente persone fisiche, in possesso dei requisiti di ordine generale per contrarre con la Pubblica Amministrazione. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste s'intendono solidalmente obbligate. Non è consentita direttamente o indirettamente la presentazione di più offerte da parte dello stesso soggetto riferite al medesimo lotto.

2. Documentazione di gara e sopralluogo

La documentazione di gara è disponibile sul sito internet: www.comune.sedriano.mi.it - Sezione Amministrazione Trasparente.

Il sopralluogo degli alloggi per i quali il concorrente intende presentare l'offerta NON è obbligatorio.

Ai fini dell'effettuazione del sopralluogo, i concorrenti devono inviare alla stazione appaltante, entro e non oltre il 00/00/2024, all'indirizzo di posta elettronica lavoripubblici@comune.sedriano.mi.it una richiesta di sopralluogo compilando l'apposito modulo allegato alla documentazione di gara (Allegato n. 2).

All'atto del sopralluogo ciascun incaricato deve sottoscrivere il documento, a conferma dell'effettuato sopralluogo e del ritiro della relativa dichiarazione attestante tale operazione.

Il sopralluogo potrà essere effettuato dall'interessato/i o da persona munita di idonea delega.

3. Chiarimenti

É possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare al RUP, all'indirizzo: lavoripubblici@comune.sedriano.mi.it entro le ore 12:00 del 13/01/2025. Non saranno, pertanto, fornite risposte ai quesiti pervenuti successivamente al termine indicato.

Le richieste di chiarimenti dovranno essere formulate esclusivamente in lingua italiana. Le risposte alle richieste di chiarimenti e/o eventuali ulteriori informazioni sostanziali in merito alla presente procedura, saranno pubblicate in forma anonima all'indirizzo internet - www.comune.sedriano.mi.it - Sezione Amministrazione Trasparente.

4. Comunicazioni

Salvo quanto disposto nel paragrafo 4 del presente disciplinare (chiarimenti), tutte le comunicazioni e tutti gli scambi di informazioni tra stazione appaltante e cittadini interessati si intendono validamente ed efficacemente effettuate qualora rese al domicilio eletto ovvero all'indirizzo di posta elettronica (anche certificata) indicati dai concorrenti.

5. Ulteriori disposizioni

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente.

È facoltà della stazione appaltante di non procedere all'aggiudicazione della gara qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto.

L'offerta vincolerà il concorrente per 180 giorni dal termine indicato nel bando per la scadenza della presentazione dell'offerta, salvo proroghe richieste dalla stazione appaltante. Fatto salvo l'esercizio dei poteri di autotutela nei casi consentiti dalle norme vigenti e l'ipotesi di differimento espressamente concordata con l'aggiudicatario, la stipula del contratto di compravendita dovrà avvenire nel termine di 150 giorni dal provvedimento di aggiudicazione. Le spese relative alla stipulazione del rogito notarile sono a carico dell'aggiudicatario. Il prezzo finale di aggiudicazione dovrà essere versato integralmente al momento della stipula dell'atto notarile al netto dell'importo del deposito cauzionale versato.

Il prezzo di cessione è di fatto al netto di ogni onere fiscale, notarile, catastale, che comunque rimarranno a carico dell'acquirente.

Non è prevista, pertanto, la possibilità di dilazione di pagamento.

In applicazione di quanto disposto dal comma 59 dell'art. 2 della legge 23/1/1996 n.662, per il relativo atto di compravendita non valgono le clausole di nullità previste dal comma 2 dell'art. 40 della legge 47/85 e si applica quanto disposto dai commi 5 e 6 dello stesso articolo.

La stipulazione del contratto di compravendita è, comunque, subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di controllo del possesso dei requisiti prescritti e dichiarati.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non adempia all'obbligo di presentarsi alla stipulazione dell'atto nei tempi indicati, salvo casi di impedimento certificati, ovvero non provveda al pagamento del corrispettivo dovuto per l'acquisto del complesso immobiliare, si darà luogo alla decadenza dall'aggiudicazione. Alla decadenza il Comune incamererà, a titolo di penale, il deposito cauzionale.

L'acquirente entrerà nel possesso materiale del bene acquistato all'atto di stipula.

6. Requisiti di partecipazione

E' ammessa la partecipazione alla gara di concorrenti per i quali sussistano le seguenti condizioni:

a) avere la cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente all'unione Europea;
   - ovvero avere la cittadinanza di uno stato non appartenente all'unione europea, ma di essere in Italia da almeno 5 anni e di avere un'attività lavorativa stabile (allegare dichiarazione del datore di lavoro in data non antecedente 60 giorni dalla presentazione);

b) avere la residenza nel Comune di Sedriano;
   - ovvero svolgere l'attività lavorativa nel Comune di Sedriano;
   - ovvero impegnarsi a trasferire la residenza nel Comune di Sedriano alla data della stipula dell'atto notarile di compravendita;

c) non essere titolare esso stesso o il coniuge non legalmente separato, o convivente, del diritto di proprietà, di usufrutto o di abitazione, di altra abitazione adeguata alle esigenze della propria famiglia

nel Comune in cui è ubicato l'alloggio per il quale viene chiesta la vendita. Si considera adeguata alle esigenze della famiglia un'abitazione che, esclusi i vani accessori (cucina, servizi ingresso e disimpegni) abbia un vano utile per ogni componente della famiglia, con un minimo di due e un massimo di cinque, non sia gravata di diritti di usufrutto, uso o abitazione a favore di terzi, non sia in comproprietà con altri soggetti diversi dal nucleo familiare.

d) avere percepito un reddito annuo complessivo lordo, per nucleo familiare, non superiore a € 86.708,50 (sia per redditi da lavoro dipendente, sia per redditi da lavoro autonomo e fatta salva la detrazione di € 516,45 prevista per ogni figlio a carico). I redditi considerati saranno quelli riferiti all'anno 2022.

Di non trovarsi in una delle seguenti condizioni di esclusione, cause ostative a contrattarecon la Pubblica Amministrazione:

a) di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a proprio carico non sono in corsoprocedure che denotano lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 186-bis del R.D. n. 267/1942, modificato dall'art. 33 – comma 1 lett. h del D.L. 83/2012;

b) che non sono stati avviati nei propri confronti procedimenti per la dichiarazione di cui al precedente punto a);

c) che non risultano a proprio carico l'applicazione della pena accessoria delle incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione o la sanzione del divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;

d) di non aver riportato condanne penali e di non essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di sicurezza o di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa;

e) di non essere a conoscenza di essere sottoposto a procedimenti penali;

f) che nei propri confronti non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di sospensionedi cui all'art. 67 del D.Lgs del 06/09/2011, n. 159

7. Deposito cauzionale provvisorio

La partecipazione è subordinata al versamento di una cauzione provvisoria pari al 2 % del valore del lotto pari:

- € 1.728,00 Lotto n°1

Il versamento dovrà essere preventivamente effettuato mediante l'utilizzo della piattaforma https://sedriano.comune.plugandpay.it/Integrazioni/AvvisoSpontaneoPAAnonimo selezionando la voce DEPOSITO CAUZIONALE.

La cauzione verrà trasferita a titolo di acconto, nel caso di aggiudicazione, con la funzione di caparra confirmatoria.

Si informa inoltre che verrà disposta l'esclusione dei concorrenti che presenteranno cauzione in forma diversa da quella sopra indicata.

La garanzia prestata verrà svincolata, con liberazione del partecipante da ogni obbligo relativo, almomento dell'effettivo adempimento dell'obbligazione di acquisto della proprietà dell'immobile, se aggiudicatario, ovvero entro 30 giorni dalla seduta di gara, se non aggiudicatario.

8. Modalità di presentazione della documentazione

Ciascuna offerta dev'essere contenuta in un apposito plico, sigillato con ceralacca e firmato sui lembi di chiusura, e recante all'esterno l'indirizzo e il nominativo del referente, l'indicazione dell'oggetto, la dicitura ***"Contiene offerta per l'acquisto di alloggi di proprietà comunale Lotto 1"*** . All'interno del plico dovranno essere inserite due buste, anch'esse sigillate e controfirmate sui lembi:

- BUSTA "A" - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA, contenente la seguente documentazione:

1. Istanza di partecipazione (All. 1), debitamente firmata, resa dal partecipante o da un suo rappresentante munito di idonea procura, resa ai sensi del D.P.R. 445/2000.
2. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata, da includere nella busta amministrativa;
3. Copia fotostatica non autenticata di un documento d'identità, in corso di validità, del soggetto partecipante e dell'eventuale procuratore;
4. Eventuale certificazione di avvenuto sopralluogo presso gli immobili oggetto della procedura, rilasciata dal Comune di Sedriano.

Tutta la documentazione da produrre deve essere in lingua italiana.

Le dichiarazioni ed i documenti possono essere oggetto di richieste di chiarimenti da parte della stazione appaltante. La Stazione Appaltante assegna il termine massimo di 10 giorni affinché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicandone il contenuto e i soggetti che le devono rendere. Qualora il termine decorra senza che il concorrente abbia reso, completato o integrato le dichiarazioni richieste, si provvede alla esclusione del concorrente.

- BUSTA "B" – OFFERTA ECONOMICA contenente la seguente documentazione:
  - Modello dell'offerta economica da presentare per il Lotto 1 (allegato 3), debitamente compilato e sottoscritto, sul quale dovrà essere apposta una marca da bollo da € 16,00.
  - Per il lotto 1 dovrà essere indicato l'importo offerto espresso in cifra ed in lettera (nel caso di discordanza prevarrà l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale). Non sono ammesse offerte in diminuzione rispetto all'importo posto a base d'asta.

Saranno escluse tutte le offerte redatte o inviate in modo difforme da quello prescritto nel presente Disciplinare.

Nessun rimborso è dovuto per la partecipazione all'asta, anche nel caso in cui non si dovesse procedere all'aggiudicazione.

La mancata separazione della documentazione amministrativa (Busta "A") dall'offerta economica(busta "B"), ovvero l'inserimento di elementi concernenti il prezzo in documenti non contenuti nella busta dedicata all'offerta economica, costituirà causa di esclusione.

Verranno escluse le offerte plurime, incomplete, condizionate, alternative o espresse in diminuzione rispetto all'importo posto a base di gara per la alienazione degli alloggi.

Il plico contenente le buste sigillate con ceralacca "Offerta (busta "B") e gli allegati sopra indicati (busta "A"), dovranno essere inseriti in una terza busta di trasmissione (busta "C") chiusa anch'essa con ceralacca e pervenire esclusivamente a mezzo posta (con raccomandata R/R) ovvero consegnato a mano al Protocollo dell'Ente (che in caso di consegna "brevi manu" rilascerà apposita ricevuta), entro le ore 12.00 del giorno 17/01/2025, pena l'esclusione.

Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti e non sarà tenuto conto dei plichi pervenuti dopo la suindicata scadenza anche se sostitutivi o integrativi di offerte già pervenute.

9. Procedura di aggiudicazione

L'aggiudicazione sarà disposta a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta con il maggior rialzo rispetto al prezzo posto a base d'asta. Il rialzo minimo ammesso è pari ad €. 100,00 rispetto al prezzo d'asta.

L'asta sarà valida anche in presenza di una sola offerta per ogni Lotto. Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti risultino pari, e costituiscano il rialzo più elevato, si procederà nella medesima seduta, ai sensi dell'art. 77 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, a licitazione privata tra essi, con aggiudicazione alla migliore offerta presentata. Qualora nessuno dei soggetti che hanno presentato la medesima offerta sia presente, e i rappresentanti non vogliano migliorarla, verrà effettuato un sorteggio per determinare il concorrente aggiudicatario.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue all'aggiudicazione. L'offerta è vincolante per il periodo di 180 giorni.

Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite nel bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta pro- pria o altrui.

Trattandosi di procedura con il sistema dell'offerta segreta in busta chiusa ai sensi del R.D.827/24, non è ammesso, dopo l'apertura delle buste, ulteriore rilancio da parte dei soggetti partecipanti, ad esclusione di quanto previsto al comma 2 del presente articolo.

L'aggiudicazione diverrà definitiva solo a seguito dell'esito delle verifiche previste dalla Legge. L'Ente si riserva di effettuare controlli a verifiche sulla veridicità delle autocertificazioni prodotte dall'offerente anche successivamente all'aggiudicazione e prima della stipulazione delcontratto di vendita. Resta inteso che la non veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza della aggiudicazione e la non stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario salve comunque le responsabilità penali. L'Ente in tal caso avrà diritto adincamerare l'intero deposito cauzionale prestato, salvo comunque il diritto al maggior danno. I partecipanti attestano di essere informati, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 13 del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, e del Regolamento (UE) 2016/2679 che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito della presente gara, nonché dell'esistenza dei diritti di cui all'articolo 7 del medesimo decreto legislativo.

Si sottolinea che tutta la documentazione richiesta deve essere resa mediante autodichiarazione ai sensi del DPR 445/2000 e inserita, assieme alla documentazione amministrativa sopra richiamata, all'interno della busta A.

10.Soccorso istruttorio

Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda, e in particolare, la mancanza, l'incompletezza e ogni altra irregolarità essenziale degli elementi, con esclusione di quelle afferenti all'offerta economica, possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio.

L'irregolarità essenziale è sanabile laddove non si accompagni ad una carenza sostanziale del requisito alla cui dimostrazione la documentazione omessa o irregolarmente prodotta era finalizzata. La successiva correzione o integrazione documentale è ammessa laddove consenta diattestare l'esistenza di circostanze preesistenti, vale a dire requisiti previsti per la partecipazione e documenti/elementi a corredo dell'offerta. Nello specifico valgono le seguenti regole:

- il mancato possesso dei prescritti requisiti di partecipazione non è sanabile mediante soccorso istruttorio e determina l'esclusione dalla procedura di gara;
- l'omessa o incompleta nonché irregolare presentazione delle dichiarazioni sul possesso dei requisiti di partecipazione e ogni altra mancanza, incompletezza o irregolarità della domanda, ivi compreso il difetto di sottoscrizione, sono sanabili, ad eccezione delle false dichiarazioni;

Ai fini della sanatoria la stazione appaltante assegna al concorrente un congruo termine - non superiore a dieci giorni - perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicando il contenuto e i soggetti che le devono rendere.

Ove il concorrente produca dichiarazioni o documenti non perfettamente coerenti con la richiesta, la stazione appaltante può chiedere ulteriori precisazioni o chiarimenti, fissando un termine perentorio a pena di esclusione.

In caso di inutile decorso del termine, la stazione appaltante procede all'esclusione del concorrente dalla procedura.

11. Operazioni di gara

La prima seduta pubblica avrà luogo presso la Sala Giunta del Municipio in via Fagnani, 35 il giorno 21/01/2025 alle ore 16:30.

Il RUP procederà all'apertura dei plichi cartacei ed alla verifica della documentazione amministrativa presentata. Vi potranno partecipare gli interessati o persone munite di specifica delega, loro conferita dai soggetti privati che abbiano presentato le offerte.

Le operazioni di gara potranno essere aggiornate ad altra ora o ai giorni successivi.

Le successive sedute pubbliche avranno luogo nei giorni ed orari che saranno comunicate ai concorrenti tramite e-mail, ovvero avvalendosi dei recapiti comunicati in sede di presentazione delle offerte.

Accertata la regolarità della documentazione amministrativa presentata, si procederà quindi all'apertura della busta concernente l'offerta economica, dando lettura dei prezzi offerti.

All'esito delle operazioni di cui sopra, verrà redatto apposito verbale.

Ai concorrenti che avranno presentato offerta senza essere aggiudicatari o che non verranno ammessi alla gara, verrà rilasciata dichiarazione di svincolo dei depositi cauzionali e seguiti a tergo dalle relative quietanze.

Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso d'asta si intendono richiamate e ritrascritte tutte le norme e le condizioni del R.D. n. 827/24 e successive modificazioni ed integrazioni in quanto compatibili nonché quelle previste dal vigente regolamento di alienazione dei beni immobili dell'Ente.

12. Stipula del contratto

Il contratto di compravendita tra l'Ente e l'Aggiudicatario dovrà essere stipulato nel termine di 150 giorni dall'aggiudicazione, salvo casi di impedimento certificati.

Tale contratto verrà rogato da un notaio scelto dall'aggiudicatario, con spese attinenti e conseguenti alla stipula del contratto a totale carico dell'aggiudicatario.

Saranno altresì a carico dell'acquirente le spese di trascrizione, frazionamento ed aggiornamento catastale degli immobili assegnati.

Nel caso di mancata stipulazione per fatto dell'aggiudicatario, entro il termine di 150 giorni dall'avvenuta aggiudicazione, salvo casi di impedimento certificati, lo stesso si intenderà decaduto dalla gara e l'Ente incamererà l'intero deposito cauzionale prestato a titolo di penale irriducibile, salvo comunque il diritto al maggior danno.

13. Definizione delle controversie

Tutte le controversie derivanti dalla presente procedura sono deferite alla competenza del Foro di Milano, rimanendo esclusa la competenza arbitrale.

14. Trattamento dei dati personali

I dati raccolti saranno trattati, ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e ss.mm.ii, e del Regolamento (UE) 2016/2679 esclusivamente nell'ambito della gara regolata dal presente disciplinare di gara.

15. Allegati

- ALLEGATO 1 - Istanza di partecipazione
- ALLEGATO 2 - Richiesta sopralluogo
- ALLEGATO 3 – Modulo di presentazione offerta economica

16. Dati identificativi alloggi

LOTTO	DESCRIZIONE FABBRICATI	CATEGORIA CATASTALE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	PIANO	SUP. CATA-STALE	VALORE DI STIMA
1	Bilocale al piano terra comprensivo di giardino, cantina e box, 3 vani	A/3	8	926	10	T	58 mq	€ 86.400,00
		C6	8	926	63	S1	19 mq	

COMUNE DI SEDRIANO
AREA II –Infrastrutture e Sport
Telefono: 02/90398336-339