



COMUNE DI SCORDIA

Provincia di Catania

Area 5 – Pianificazione - Urbanistica - Territorio

AVVISO PUBBLICO TRATTATIVA PRIVATA PER LA VENDITA DI LOTTO DI TERRENO PER EDIFICAZIONE IMMOBILE POLIVALENTE

IL RESPONSABILE DELL'AREA

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n° 40 del 9/05/2010 con la quale è stata approvata la variante al Piano di Zona P.E.E.P. di C.da Perraredda;

TENUTO CONTO che nel predetto Piano di Zona è individuato un lotto D1 denominato "Polivalente" a destinazione mista (terziario-commerciale e edilizia economica e popolare);

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n° 44 del 18/05/2011 con la quale è stata approvata la variante al Piano di Zona P.E.E.P. di C.da Perraredda inerente le Norme Tecniche d'Attuazione riguardante il lotto D1, con la quale è stata data la possibilità di utilizzare la massima densità edilizia (6,5 mc/mq) per la destinazione residenziale restando il limite precedente (3,00 mc/mq) per la destinazione terziario-commerciale;

VISTO l' "Avviso nuova asta pubblica per la vendita del lotto di terreno D1 Polivalente ricadente nel Piano di Zona P.E.E.P. di C.da Perraredda" del 01/06/2011 con prezzo a base d'asta di € 487.061,69;

DATO ATTO che il giorno 7 luglio 2011 alle ore 10,00 è stata fissata l'asta pubblica per la vendita del lotto di terreno D1 Polivalente ricadente nel Piano di Zona P.E.E.P. di C.da Perraredda;

PRESO ATTO che giorno 07/07/2011 non è pervenuta alcuna offerta;

VISTA la normativa vigente;

RICHIAMATO in particolare quanto disposto dall'articolo 20, comma 2°, del Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Scordia (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 12 del 22/01/2009), che recita: *Nel caso in cui, nei trenta giorni successivi all'espletamento di un'asta andata deserta, dovessero pervenire una o più richieste, l'Amministrazione può vendere il bene immobile interessato a trattativa privata, previo confronto tra i richiedenti e ad un prezzo comunque non inferiore a quello fissato a base d'asta dell'incanto andato deserto;*

TENUTO CONTO che entro i termini sopra citati è pervenuta una richiesta da parte di una impresa di disponibilità ed interesse all'acquisto dell'immobile in questione;

VISTA la delibera di G.M. n. 90 del 02/09/2011 con la quale autorizza, ai sensi dell'art. 23, comma 1, lett. d), del Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Scordia, la trattativa privata per la vendita del lotto D1 denominato Polivalente, stabilisce come prezzo di vendita quello fissato a base d'asta per la gara del 07/07/2011 andata deserta e quindi il prezzo di € 487.061,69 e prevede il versamento di una cauzione del 10% del valore del bene da effettuare dopo l'aggiudicazione del lotto;

VISTA la Determinazione del Sindaco n. 26 dell'8/09/2011 e successiva rettifica n. 27 del 14/09/2011 che nomina la Commissione giudicatrice per la trattativa privata del lotto D1;

VISTO il R.D. del 23/05/1924, n° 827 e sue modifiche;

VISTO il vigente Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Scordia approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 12 del 22/01/2009;

RENDE NOTO CHE

in applicazione della normativa regolamentare sopra richiamata, la procedura per l'alienazione del bene immobile denominato "lotto di terreno D1 Polivalente ricadente nel Piano di Zona P.E.E.P. di C.da Perraredda" esteso complessivamente mq 1265 circa, proseguirà mediante trattativa privata mediante gara ufficiosa che si terrà giorno **28/10/2011** alle ore **10,00** tenendo ferme le disposizioni dettate dal citato bando di asta pubblica del 01/06/2011. Alla trattativa privata sarà invitato solo il soggetto che ne ha fatto richiesta entro i termini dettati dal Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Scordia.

Il prezzo della trattativa privata: è di **€ 487.061,69 (euro quattrocentoottantasettemilasessantuno / 69)**. Trattasi di cessione fuori dal campo I.V.A..

Il bene immobile da alienare rientra nella variante al Piano di Zona P.E.E.P. di C.da Perraredda, approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 44 del 18/05/2011, e nello specifico le allegate Norme Tecniche di Attuazione stabiliscono per il lotto di terreno D1 Polivalente i seguenti parametri:

- destinazione d'uso: terziario-commerciale e residenziale
- altezza fuori terra (massima): m-12,00

- piani fuori terra (massimo): n. 4
 - distacco dai confini (minimo): m 5,00
 - distacco tra i fabbricati (minimo): m 10,00
 - costruzione in aderenza su confine laterale: SI
 - densità fondiaria (ad uso residenziale)* : mc/mq 3,5
 - densità fondiaria (ad uso terziario-comm.)* : mc/mq 3,0
 - densità fondiaria complessiva: mc/mq 6,5
- * Indici da intendersi comunque flessibili, purché applicati nel complesso entro i limiti di densità fondiaria complessiva (6,5 mc/mq).
 Resta comunque fissato l'indice massimo di densità fondiaria ad uso terziario di 3,0 mc/mq.

L'acquirente dovrà rimborsare al Comune di Scordia le spese di frazionamento per l'individuazione del lotto in questione nonché le spese di pubblicazione della presente asta pubblica, prima della data di sottoscrizione della convenzione per la cessione in diritto di proprietà dell'area.

La vendita del bene viene effettuata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova nel giorno dell'immissione in possesso dell'acquirente, come "visto e piaciuto", con tutte le relative dipendenze, aderenze, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive di qualsiasi specie, affermative e negative, continue e discontinue, apparenti e non apparenti, note e ignote e con tutte le relative azioni, oneri, rischi, ragioni e diritti.

L'acquirente esonera il venditore da ogni responsabilità per qualsiasi titolo o causa e dall'obbligo di effettuare opere di ultimazione, migliorie, manutenzione, adeguamento, e con espressa esclusione della garanzia per vizi occulti.

Il Comune di Scordia, alienante, assumerà nella convenzione per la cessione in diritto di proprietà dell'area, per il tramite del proprio rappresentante, la più ampia garanzia per la legittima appartenenza dell'immobile e per la immunità del medesimo da ogni peso, vincolo, onere, privilegio, ipoteche e per ogni molestia ed evizione di cui abbia documentata conoscenza.

SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA UFFICIOSA

E' ammessa a partecipare alla trattativa privata mediante gara ufficiosa l'impresa che nei trenta giorni successivi all'espletamento dell'asta andata deserta del 07/07/2011 ne ha fatto richiesta.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Per la partecipazione alla trattativa privata mediante gara ufficiosa, l'interessato dovrà far pervenire, entro e non oltre le ore **9.00 del 28/10/2011**, pena esclusione, presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Scordia sito in Via Trabia, 15 - 95048 Scordia, un plico, chiuso e sigillato con ceralacca controfirmato sui lembi di chiusura, recante l'indicazione del mittente e la dicitura: "**Trattativa privata mediante gara ufficiosa del 28/10/2011, per la vendita del lotto di terreno D1 Polivalente ricadente nel Piano di Zona P.E.E.P. di C.da Perraredda**", e contenente due buste a loro volta controfirmate sui lembi di chiusura, riportanti all'esterno le generalità dell'offerente e rispettivamente la dicitura "**OFFERTA**" e "**DOCUMENTI**".

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non giungesse a destinazione in tempo utile.

Oltre il termine stabilito non sarà accettata alcuna offerta anche se sostitutiva ed aggiuntiva dell'offerta precedente e non sarà consentito, in sede di gara la presentazione di altre offerte, neppure quelle di miglioramento dell'offerta più vantaggiosa ottenuta.

Non sarà preso in considerazione il plico sul quale non sia stata apposta l'indicazione dell'oggetto della trattativa privata, oppure l'indirizzo del mittente e non si farà luogo all'apertura dei plichi non sigillati con ceralacca.

Non sarà ritenuta valida offerta multipla, parziale o condizionata, imperfetta, nonché quella indicante solo la differenza di valore rispetto all'importo posto a base della trattativa privata.

Darà luogo all'esclusione dalla gara anche il caso in cui manchi o risulti incompleto od irregolare alcuno dei documenti richiesti.

La busta "**DOCUMENTI**" dovrà contenere:

1) **dichiarazione** in carta semplice, redatto in lingua italiana, riportante apposita autocertificazione resa ai sensi dell'art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, e successive modifiche ed integrazioni, che riporti:

- a) le generalità (nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale se trattasi di persona fisica, ragione sociale, recapito o sede legale, partita IVA, iscrizione alla C.C.I.A.A.). Se l'offerta è presentata dal Legale Rappresentante del soggetto offerente, dichiarazione sostitutiva di atto notorio dei poteri di firma del Rappresentante Legale, autenticata ai sensi dell'art.21 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445. Se l'offerta è presentata da un Procuratore del soggetto offerente, la procura in originale o copia conforme autenticata. In tale ipotesi le offerte, l'aggiudicazione ed il contratto, si intendono fatti a nome e per conto della persona mandante, rappresentata dal mandatario;
- b) di impegnarsi ad realizzare l'edilizia residenziale e terziaria-commerciale, secondo le norme della variante al Piano di Zona P.E.E.P. di C.da Perraredda;
- c) di effettuare il pagamento degli oneri di costruzione di cui alla L. n. 10/77 e s.m.i.;
- d) che a proprio carico non vi sono in corso procedimenti penali né procedimenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione e di una delle cause ostative previste dalla legge antimafia (Legge 10/02/1962 n. 57 e successive ed modifiche);
- e) di aver preso visione del presente bando e di accettarne tutte le condizioni;



- f) di non trovarsi in stato di interdizione giudiziale, legale (tra cui l'incapacità di contrarre con la pubblicazione amministrativa) e di inabilitazione;
- g) di non trovarsi in stato di fallimento, di non essere incorsi negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali, di liquidazione coatta amministrativa, di amministrazione controllata o di concordato preventivo o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni; che nei propri confronti non è pendente procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423; che nei propri confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, oppure di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per reati che incidono sull'affidabilità morale e professionale;
- j) di aver preso conoscenza di tutti i documenti amministrativi - tecnici depositati presso il Comune di Scordia inerenti il citato immobile;
- k) di conoscere e accettare la situazione di fatto e diritto del terreno in cui si trova, come "visto e piaciuto" con accensioni e pertinenze, diritti, oneri, rischi, servitù attive e passive di qualsiasi specie, con azioni e ragioni inerenti;
- l) che ogni onere inerente la vendita del bene (spese notarili, catastali, imposte, pubblicizzazione del bando, frazionamento, etc.), saranno ad esclusivo carico della parte acquirente;
- m) di impegnarsi a versare una cauzione del 10% del prezzo della trattativa privata (cauzione pari ad € 48.706,17) dopo l'aggiudicazione del lotto, ai sensi di quanto stabilito al punto 3) della delibera di G.M. n. 90 del 02/09/2011.

La dichiarazione dovrà essere sottoscritta in calce con firma autografa leggibile e per esteso dal concorrente o dal legale rappresentante legale e dal Direttore Tecnico dell'impresa.

2) copia fotostatica del **documento di identità** del sottoscrittore.

La **busta offerta** dovrà contenere un foglio in carta bollata da € 14,62 riportante nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale se trattasi di persona fisica, ragione sociale, recapito o sede legale, partita IVA, attività dell'offerente, l'immobile oggetto della trattativa privata, l'offerta chiaramente espressa in cifre ed in lettere, la data e la firma leggibile e per esteso dell'offerente.

L'offerta, redatta in lingua italiana, dovrà essere sottoscritta con firma autografa dal concorrente o dal legale rappresentante e dovrà contenere l'importo intero del valore offerto.

L'offerente dovrà dichiarare inoltre il vincolo e la irrevocabilità dell'offerta, e la sua validità per centottanta giorni a decorrere dalla data di aggiudicazione dell'asta pubblica.

PROCEDURA E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

La vendita avrà luogo per mezzo di trattativa privata mediante gara ufficiosa, con l'osservanza delle disposizioni stabilite nella Legge 783/1908, di quelle contenute nel Regolamento della Contabilità Generale dello Stato R.D. 23/05/1924, n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni e nel Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Scordia, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 12 del 22/01/2009.

La procedura prescelta per l'aggiudicazione è quella prevista secondo le modalità di cui all'art. 73 lett. c del R.D. n. 827/24 con offerta segreta pari o superiore rispetto al prezzo posto per la trattativa privata.

In caso di discordanza tra prezzo in cifre ed in lettere, prevarrà il più vantaggioso per l'Amministrazione.

L'offerta contenente l'indicazione di un importo inferiore a quello stabilito a base d'asta non sarà ritenuta valida.

L'immobile verrà aggiudicato in via provvisoria all'offerente.

Il verbale d'aggiudicazione sarà senz'altro vincolante ed obbligatorio per l'aggiudicatario ad ogni effetto di legge.

L'aggiudicazione definitiva non produce alcun effetto traslativo della proprietà, che si produrrà solo successivamente alla stipula del rogito notarile e dell'avvenuto pagamento, a saldo, del prezzo di aggiudicazione, oltre ad altri oneri previsti nel presente avviso.

Tutte le spese per la stipulazione, registrazione, trascrizione dell'atto di vendita ed ogni altra derivante e conseguente nonché tutte le imposte saranno a totale carico dell'acquirente.

CONDIZIONI DI PAGAMENTO E CASI DI DECADENZA DELL'AGGIUDICAZIONE

Il pagamento del prezzo di aggiudicazione, e di ogni onere sostenuto dall'Ente e posto a carico dell'acquirente, avverrà in un'unica soluzione, al netto dei versamenti effettuati in sede di deposito cauzionale, precedentemente o comunque contestualmente alla stipula del convenzione per la cessione in diritto di proprietà dell'area, previo invito dell'Amministrazione entro e non oltre 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione definitiva.

In alternativa al pagamento integrale, di cui al comma precedente, è data facoltà all'acquirente di versare a titolo d'acconto un importo non inferiore al 50% (cinquanta per cento) del prezzo di aggiudicazione entro e non oltre 30 (trenta) giorni successivi alla comunicazione di avvenuta aggiudicazione.

Nell'ipotesi di acconto di cui sopra, la stipulazione avverrà al momento del versamento del saldo spettante al Comune di Scordia con la precisazione che l'arco di tempo massimo previsto per tale versamento non può essere, in ogni caso, superiore a quattro mesi dalla comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione provvisoria.

In questo spazio temporale, il futuro acquirente verrà autorizzato all'accesso del lotto di terreno per le finalità inerenti la presentazione del progetto edilizio. Il futuro acquirente a tal fine è altresì autorizzato ad elaborare e produrre il progetto finale fermo restando che il rilascio della Concessione Edilizia potrà avvenire solo dopo la sottoscrizione della convenzione per la cessione in diritto di proprietà dell'area. Il mancato versamento del saldo dovuto entro i termini di cui

sopra comporterà la decadenza dell'aggiudicazione disposta a favore dell'acquirente e l'incameramento, a titolo di penale, di un importo pari al 15% (quindici per cento) calcolato sul prezzo di aggiudicazione. Per la differenza restante, rispetto a quanto versato in acconto, si darà seguito alla restituzione, senza computo di interessi alcuno.

MOTIVI DI ESCLUSIONE

- Ad insindacabile giudizio della Commissione di gara, sarà esclusa l'offerta per i seguenti motivi.
- Il plico contenente l'offerta venga recapitato al protocollo comunale dopo il termine fissato nel presente avviso di trattativa privata; resta inteso che il recapito del plico contenente i documenti per la partecipazione alla gara ufficiosa, rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, il plico stesso non giunga a destinazione (protocollo comunale) in tempo utile; non sarà consentita, inoltre, la presentazione di offerte in sede di gara.
 - Gli atti, quali buste esterne od interne, e qualsiasi documentazione presentata dimostrino inequivocabilmente una turbativa d'asta.
 - Per le società in nome collettivo, la dichiarazione dovrà essere firmate da tutti i soci.
 - Nel caso che manchi o risulti irregolare la citata dichiarazione, che deve essere redatta secondo lo schema espresso nel presente bando.
 - L'offerta non sia contenuta nell'apposita busta interna.
 - L'inosservanza delle norme che regolano la presente trattativa privata.

ULTERIORI INFORMAZIONI

In relazione alla documentazione prodotta, il Comune di Scordia si riserva di richiedere all'offerente di fornire chiarimenti, documenti e certificazioni integrative, che dovranno essere forniti entro e non oltre il termine di cinque giorni lavorativi dalla richiesta, salvo imprevisti, a pena di revoca della gara o dall'aggiudicazione provvisoria.

L'Amministrazione non è tenuta a corrispondere compenso alcuno ai concorrenti, per qualsiasi titolo o ragione, per le offerte pervenute.

In caso d'inadempienza da parte dell'aggiudicatario per mancata stipula dell'atto notarile nel termine prescritto, per mancato versamento del prezzo offerto od altro inadempimento inerente la vendita dell'immobile, la vendita sarà ritenuta risolta.

Per concordare la visione del bene, nonché dei documenti amministrativi-tecnici, gli interessati potranno rivolgersi nelle ore d'ufficio, all'Area 5 - Pianificazione - Urbanistica - Territorio del Comune di Scordia.

Per quanto non previsto nel presente avviso di trattativa privata, si richiamano le disposizioni dei provvedimenti amministrativi dell'Ente, le disposizioni di legge vigenti in materia e le norme del codice civile.

Il Responsabile del procedimento è l'Arch. Ennio Giovanni Cristaudo.

Il presente avviso di trattativa privata e gli atti annessi potranno essere visionati presso l'Ufficio Amministrativo dell'Area 5 - Pianificazione-Urbanistica-Territorio dalle ore 10.00 alle ore 12.00 da lunedì a venerdì, martedì e giovedì dalle ore 15,30 alle ore 17,30 e sul sito internet del Comune di Scordia www.comune.scordia.ct.it alla voce bandi di gara.

Scordia, il 26/09/2011

Il Responsabile dell'Area 5
Arch. Ennio Giovanni Cristaudo

