



COMUNE DI CORNAREDO  
Città Metropolitana di Milano

## DISCIPLINARE DI GARA

### ASTA PUBBLICA

#### ALIENAZIONE DI N° 2 IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE DESTINATI A SERVIZI ABITATIVI PUBBLICI (SAP) E RELATIVI BOX AUTO

1. Premesse.....	1
2. Soggetti ammessi alla gara.....	1
3. Documentazione di gara e sopralluogo.....	1
5. Comunicazioni.....	2
6. Ulteriori disposizioni.....	2
7. Requisiti di partecipazione.....	3
7.1 Requisiti soggettivi.....	3
8. Deposito cauzionale provvisorio.....	4
9. Modalità di presentazione della documentazione.....	4
10. Dichiarazioni integrative.....	5
11. Soccorso istruttorio.....	5
12. Procedura di aggiudicazione.....	6
12.1 Criterio di aggiudicazione.....	6
13. Operazioni di gara.....	6
14. Stipula del contratto.....	7
15. Definizione delle controversie.....	7
16. Trattamento dei dati personali.....	7
Allegati.....	7

## 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 Cornaredo, relativa alla alienazione di n°2 alloggi SAP con relativi box auto siti in Cornaredo – Via Mattei n. 21.

La procedura in oggetto è stata disposta con determina n. 759 del 27/11/2020 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 nonché del vigente regolamento comunale dei contratti.

La documentazione di gara comprende:

- Bando di gara;
- Disciplinare di gara e relativi allegati;
- Perizia estimativa del valore di entrambi i lotti;
- Regolamento edilizio in vigore nel Comune di Cornaredo;
- Regolamento condominiale dello stabile "I Fontanili", ove sono ubicati gli appartamenti.

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 la alienazione delle unità immobiliari è pari a € 340.000,00. La base d'asta per ogni singolo lotto, comprensivo di alloggio e box annesso, è di € 170.000,00. Non sono ammesse offerte in diminuzione.**

## 2. 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.

## 3. Documentazione di gara e sopralluogo

La documentazione di gara è disponibile sul sito internet: [www.comune.cornaredo.mi.it](http://www.comune.cornaredo.mi.it) - Sezione Amministrazione Trasparente – Bandi di gara e contratti.

Il sopralluogo degli alloggi per i quali il concorrente intende presentare l'offerta è obbligatorio. La mancata effettuazione del sopralluogo sarà **causa di esclusione** dalla procedura di gara.

Ai fini dell'effettuazione del prescritto sopralluogo, i concorrenti devono inviare alla stazione appaltante, **entro e non oltre il 15.02.2021**, all'indirizzo di posta elettronica servizi[sociali@comune.cornaredo.mi.it](mailto:sociali@comune.cornaredo.mi.it) una richiesta di sopralluogo compilando l'apposito modulo allegato alla documentazione di gara (**Allegato n. 2**).

Il sopralluogo verrà effettuato **entro e non oltre il 15.03.2021**. Luogo di ritrovo è Via Mattei n. 21. 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.

#### 4. Chiarimenti

È possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare al RUP, all'indirizzo: [servizisociali@comune.cornaredo.mi.it](mailto:servizisociali@comune.cornaredo.mi.it) **entro le ore 12.00 del 18.03.2021**. 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 a tutte le richieste presentate in tempo utile verranno fornite **entro il giorno 23.03.2021**. 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 - <http://www.comune.cornaredo.mi.it> - Sezione Amministrazione Trasparente – Bandi di gara e contratti.

#### 5. 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.

#### 6. 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 vincherà 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 120 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 ai sensi del successivo punto 8.

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.

Saranno a carico della parte acquirente:

- i costi per la rimozione e lo sgombero delle masserizie eventualmente presenti negli immobili acquistati;
- i costi per eventuali oneri di bonifica dell'immobile oggetto di alienazione, così come ogni effetto, azione conseguente all'intervento stesso. L'acquirente non potrà avanzare alcuna pretesa nei confronti del Comune di Cornaredo per i costi sostenuti in relazione agli interventi di bonifica effettuati, esclusa ogni forma di rivalsa e richiesta di indennizzo nei confronti della parte venditrice.

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. Per quanto sopra esposto l'atto di compravendita è valido anche qualora sia constatata l'esistenza di opere

edilizie non autorizzate, relativamente alle quali l'acquirente dovrà presentare domanda di sanatoria entro 120 giorni dal rogito.

La parte venditrice non garantisce la conformità degli impianti posti al servizio degli immobili venduti ai requisiti richiesti dalle normative vigenti, al momento della loro installazione e/o rifacimento. Ne consegue che ogni spesa necessaria per l'adeguamento e messa a norma degli impianti sarà a completo carico dell'acquirente.

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, 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.

## 7. Requisiti di partecipazione

### 7.1 Requisiti soggettivi

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

- a) Di non trovarsi in una delle seguenti condizioni di esclusione, cause ostative a contrattare con la Pubblica Amministrazione:
- b) di non essere interdetto, inabilitato o fallito e che a proprio carico non sono in corso procedure 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;
- c) che non sono stati avviati nei propri confronti procedimenti per la dichiarazione di cui al precedente punto a);
- d) 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;
- e) 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;
- f) di non essere a conoscenza di essere sottoposto a procedimenti penali;
- g) che nei propri confronti non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D.Lgs del 06/09/2011, n. 159

## 8. Deposito cauzionale provvisorio

La partecipazione è subordinata al versamento di una cauzione provvisoria pari al 2 % del valore dei lotti per i quali si presenta offerta. Il versamento dovrà essere preventivamente effettuato presso il Tesoriere Comunale, IBAN IT 59 H030 6933 0101 0000 0300 006 - BANCA INTESA SAN PAOLO SPA.

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, al momento dell'effettivo adempimento dell'obbligazione di acquisto della proprietà dell'immobile, se aggiudicatario, ovvero entro 30 giorni dalla seduta di gara, se non aggiudicatario.

## 9. Modalità di presentazione della documentazione

Ciascuna offerta dev'essere contenuta in un apposito plico, sigillato 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 SAP di proprietà comunale Lotto ....* ". 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.  
Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata, da includere nella busta amministrativa;
2. Copia fotostatica non autenticata di un documento d'identità, in corso di validità, del soggetto partecipante e dell'eventuale procuratore;
3. ricevuta in originale, rilasciata dal Tesoriere Comunale comprovante/i l'avvenuto versamento del/dei deposito/i cauzionale/i, ovvero assegno circolare non trasferibile intestato al suindicato Tesoriere;
4. Certificazione di avvenuto sopralluogo presso gli immobili oggetto della procedura, rilasciata dall'Ufficio Alloggi SAP del Comune di Cornaredo.

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 di dichiarazione dell'offerta economica da presentare per il Lotto d'interesse (allegato 3), debitamente compilato e sottoscritto, sul quale dovrà essere apposta una marca da bollo da € 16,00.
- Per ogni lotto 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 l'offerta (busta "B") e gli allegati sopra indicati (busta "A"), dovranno essere inseriti in una terza busta di trasmissione (busta "C") e pervenire esclusivamente a mezzo posta (con raccomandata R/R) ovvero consegnato a mano al Protocollo dell'Ente – Piazza Libertà n°24 – (che in caso di consegna "brevi manu" rilascerà apposita ricevuta), entro le ore 12.00 del giorno 29/03/2021, 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.

## 10. Dichiarazioni integrative

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.**

## 11. 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 di attestare 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.

## 12. Procedura di aggiudicazione

### 12.1 Criterio di aggiudicazione

L'aggiudicazione sarà disposta, per ogni Lotto, a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta con il maggior rialzo rispetto al prezzo posto a base d'asta.

L'asta sarà valida anche in presenza di una sola offerta per ogni Lotto, purché sia superiore o pari al prezzo a base d'asta. Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti risultino pari, e costituiscono 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 propria 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.

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 del contratto 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 ad incamerare l'intero deposito cauzionale prestato, salvo comunque il diritto al maggior danno.

## 13. Operazioni di gara

La prima seduta pubblica avrà luogo presso il Centro Polivalente Il Melograno via Brera n. 31 **il giorno 30.03.2021 alle ore 10.00.**

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.

#### 14. Stipula del contratto

Il contratto di compravendita tra l'Ente e l'Aggiudicatario dovrà essere stipulato nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

Tale contratto verrà rogato da un notaio scelto dall'Amministrazione Comunale, 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 120 giorni dall'avvenuta aggiudicazione, 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.

#### 15. Definizione delle controversie

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

#### 16. 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.

#### Allegati

- ALLEGATO 1 - Istanza di partecipazione
- ALLEGATO 2 - Richiesta sopralluogo
- ALLEGATO 3 – Modulo di presentazione offerta economica
- Perizia estimativa del valore dei due immobili in via Mattei 21
- Regolamento Edilizio Comunale in vigore presso il Comune di Cornaredo
- Regolamento Condominiale Stabile "I Fontanili" di via Mattei 21

Dati identificativi alloggi S.A.P. di via Mattei n. 21



LOT-TO	UBICAZIONE	IDENTIFICATIVI CATASTALI			DATI IDENTIFICATIVI IMMOBILE	DATI IDENTIFICATIVI UNITÀ IMMOBILIARI		VALORE
		FG	MAP	SUB	COD. IMMOBILE	TIPOLOGIA	SUPERFICIE (mq)	
1	Via Mattei 21	9	532	31	10008642	Alloggio	111	€ 156.500,00
	Via Mattei 21	9	537	22		Box	14	€ 13.500,00
<b>VALORE COMPLESSIVO LOTTO</b>								<b>€ 170.000,00</b>
2	Via Mattei 21	9	532	25	9144427	Alloggio	110	€ 154.500,00
	Via Mattei 21	9	48	16		Box	16	€ 15.500,00
<b>VALORE COMPLESSIVO LOTTO</b>								<b>€ 170.000,00</b>