



COMUNE DI CORNAREDO
Città Metropolitana di Milano

DISCIPLINARE DI GARA

Asta Pubblica

Per l'alienazione di un alloggio di proprietà del Comune di Cornaredo destinato a servizio abitativo pubblico SAP (e relativo box auto)

1. Premesse.....	1
2. Soggetti ammessi alla gara	1
3. Documentazione di gara e sopralluogo	2
4. Chiarimenti.....	2
5. Comunicazioni.....	2
6. Ulteriori disposizioni.....	2
7. Requisiti di partecipazione	3
7.1 Requisiti soggettivi	3
7.2 Presentazione di offerta per conto di altre persone	3
8. Deposito cauzionale provvisorio	3
9. Modalità di presentazione della documentazione	3
10. Soccorso istruttorio	4
11. Procedura di aggiudicazione	5
11.1 Criterio di aggiudicazione	5
12. Operazioni di gara	6
13. Stipula del contratto.....	6
14. Definizione delle controversie	6
15. Trattamento dei dati personali	6
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 un alloggio SAP con relativo box auto.

LOTTO	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	€ 141.500,00
	Via Mattei 21	9	537	22		Box	14	€ 13.500,00
VALORE COMPLESSIVO LOTTO								€ 155.000,00

La procedura d'asta è stata disposta con determina n. 759 del 27/11/2020 mediante asta pubblica con incanto con il metodo delle offerte segrete, Il criterio di aggiudicazione è quello del massimo rialzo sul prezzo a base di gara, ai sensi del vigente Codice dei Contratti Pubblici, nonché del regolamento comunale dei contratti in vigore, e del RD 827/1924.

La documentazione di gara comprende:

- Bando di gara;
- Disciplinare di gara e relativi allegati;
- Bando sintetico;
- Allegato 1-Richiesta di sopralluogo;
- Allegato 2-Istanza di partecipazione;
- Allegato 3- Modello di Autocertificazione;
- Allegato 4-Modulo di presentazione offerta economica;
- Faq sulla procedura e sull'alloggio oggetto di gara;
- 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, così come previsto dall'art. 95, comma 12, del D. Lgs. n. 50/2016.

L'importo posto a base d'asta per la alienazione dell'unità immobiliare e relativo box auto è pari a € 155.000,00. Non sono ammesse offerte in diminuzione.

2. Soggetti ammessi alla gara

Sono ammessi esclusivamente gli Operatori economici in forma di persone fisiche singole, in possesso dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 45 ed 80 del D.Lgs. n. 50/2016 Codice dei Contratti Pubblici. Non è consentita direttamente o indirettamente la presentazione di più offerte da parte dello stesso soggetto.

3. Documentazione di gara e sopralluogo

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

Il sopralluogo dell'alloggio per il quale 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 10/10/2021**, all'indirizzo di posta elettronica servizisociali@comune.cornaredo.mi.it, una richiesta compilando l'apposito modulo allegato alla documentazione di gara (**Allegato n. 1**), indicando almeno due disponibilità, compatibilmente con gli orari di apertura al pubblico dell'Ufficio Casa comunale.

Il sopralluogo verrà effettuato, nel giorno concordato a partire dalle disponibilità indicate nella richiesta del concorrente, con ritrovo direttamente presso l'ingresso dello stabile ove si trova ubicato l'alloggio, in via Mattei 21/B. All'atto del sopralluogo ciascun incaricato dovrà sottoscrivere il documento a conferma dell'effettuato sopralluogo, che gli sarà consegnato quale ricevuta da presentare in caso di successiva formulazione della domanda di partecipazione all'asta.

Il sopralluogo potrà essere effettuato anche da una persona munita di idonea delega, così come potrà essere svolto congiuntamente da più persone legate da vincoli di parentela con il richiedente.

Potranno essere concessi, successivamente al primo, ulteriori sopralluoghi esclusivamente finalizzati alla miglior valutazione della possibilità di offerta per l'acquisto dell'immobile, anche congiuntamente con soggetti diversi da quelli legati a vincolo di parentela (ad es. banche oppure imprese edili).

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, **entro le ore 12:00 del 24/10/2021**. 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 28/10/2021**.

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 operatori economici 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, ai sensi dell'art. 95 comma 12 del D.Lgs. n. 50/2016.

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 entro 120 giorni dal provvedimento di aggiudicazione. Le spese relative alla stipulazione del contratto sono a carico dell'aggiudicatario. Prima della data fissata per la stipula del rogito notarile, l'aggiudicatario dovrà provvedere al versamento in unica soluzione al Tesoriere Comunale dell'intero prezzo risultante in offerta al netto dell'importo del deposito cauzionale versato ai sensi del successivo punto 6, oltre IVA se dovuta;

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

7. Requisiti di partecipazione

7.1 Requisiti soggettivi

E' ammessa la partecipazione alla gara di concorrenti per i quali non sussistano le condizioni di esclusione di cui all' art. 80, comma 3 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e s.m.i. lettere a), b), c), d), e), f), g).

7.2 Presentazione di offerta per conto di altre persone

È ammessa la presentazione di offerta per conto di terzi, purché il rappresentante/delegato sia munito di idonea procura sottoscritta con atto notarile. Il soggetto che vuole avvalersi di un terzo per presentazione di un'offerta in nome proprio deve presentare una dichiarazione sottoscritta dal rappresentante o delegato dove viene dichiarato il possesso dei requisiti di carattere generale di cui all'art. 80 del dlgs. 50/2016 da parte di quest'ultimo.

8. Deposito cauzionale provvisorio

La partecipazione è subordinata al versamento di una cauzione provvisoria pari al 2% del valore dell'immobile. Il versamento dovrà essere preventivamente effettuato presso il Tesoriere Comunale, IBAN IT 59 H030 6933 0101 0000 0300 006 - BANCA INTESA SAN PAOLO SPA.

Il deposito cauzionale può essere versato a mezzo bonifico bancario, assegno bancario circolare non trasferibile oppure tramite la presentazione di una garanzia/fidejussione rilasciata da idoneo istituto di credito.

La cauzione verrà trasferita a titolo di acconto, nel caso di aggiudicazione, con la funzione di caparra confirmatoria. Contestualmente l'Istituto rilasciante la garanzia/fidejussione deve, inoltre, dichiarare di garantire con la cauzione provvisoria non solo la mancata sottoscrizione del contratto, ma anche ogni altro obbligo derivante dalla partecipazione alla gara.

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

9. Modalità di presentazione della documentazione

Ciascuna offerta dev'essere contenuta in un apposito plico (busta grande), sigillato e firmato sui lembi di chiusura, e recante all'esterno l'indirizzo e il nominativo del referente, l'indicazione dell'oggetto, del giorno della gara, la dicitura "*Contiene offerta per beni immobili di proprietà comunale*". All'interno del plico dovranno essere inserite due buste, anch'esse sigillate e controfirmate sui lembi:

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

- Istanza di partecipazione (All. 2), firmata, resa dal partecipante o da un suo rappresentante munito di idonea procura. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata, da includere nella busta amministrativa.;
- Copia fotostatica non autenticata di un documento d'identità, in corso di validità, del soggetto partecipante e dell'eventuale procuratore;
- ricevuta in originale, rilasciata dal Tesoriere Comunale, ovvero assegno circolare non trasferibile intestato al suindicato Tesoriere o fidejussione bancaria o assicurativa comprovante/i l'avvenuto versamento del/dei deposito/i cauzionale/i;
- Certificazione di avvenuto sopralluogo presso gli immobili oggetto della procedura, rilasciata dall'Ufficio Casa del Comune di Cornaredo;
- Modulo di autocertificazione (Allegato 3), debitamente compilato e firmato dal soggetto che presenta offerta o da un suo rappresentante munito di idonea procura.

● **BUSTA “B” – OFFERTA ECONOMICA** contenente la seguente documentazione:

- Modello di dichiarazione dell'offerta economica da presentare per il lotto d'interesse (allegato B), debitamente compilato e sottoscritto, sul quale dovrà essere apposta una marca da bollo da €. 16,00. Il concorrente dovrà indicare il nome e cognome, il luogo, la data di nascita, il domicilio ed il codice fiscale dell'offerente e degli offerenti. Dovrà essere indicato l'importo esatto, espresso in cifra ed in lettera (nel caso di discordanza prevarrà l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale) offerto sul prezzo a base d'asta. Non sono ammesse offerte in diminuzione rispetto all'importo posto a base d'asta.

In caso di irregolarità formali, non compromettenti la “par condicio” tra i partecipanti e nell'interesse della Stazione Appaltante, il concorrente verrà invitato, entro un termine non inferiore a 10 giorni, a completare o a fornire i chiarimenti in ordine ai documenti presentati.

Non sono ammesse offerte incomplete, condizionate o in diminuzione. Saranno escluse, altresì, 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, 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”), dovrà pervenire esclusivamente a mezzo posta (con raccomandata R/R) ovvero consegna 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 08/11/2021**, 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. 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 di cui all'art. 83, comma 9 del “Codice degli appalti e dei contratti pubblici”.

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;
- la mancata produzione della procura del delegato, o di procura non sottoscritta ai sensi del paragrafo 7.2, può essere oggetto di soccorso istruttorio solo se l'atto notarile risulta preesistente alla data di presentazione dell'offerta;
- la mancata presentazione di dichiarazioni e/o elementi a corredo dell'offerta, che hanno rilevanza in fase esecutiva sono sanabili.

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.

Al di fuori delle ipotesi di cui all'articolo 83, comma 9, del Codice degli appalti è facoltà della stazione appaltante invitare, se necessario, i concorrenti a fornire chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati, documenti e dichiarazioni presentati.

11. Procedura di aggiudicazione

11.1 Criterio di aggiudicazione

L'aggiudicazione provvisoria sarà disposta a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta d'importo più elevato; l'asta sarà valida anche in presenza di una sola offerta, 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 costituiscano l'importo più alto presentato, si procederà nella medesima seduta 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 definitiva. 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 pubblico incanto 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'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale delle risultanze verbalizzate dalla Commissione che ha condotto le operazioni di gara.

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.

12. Operazioni di gara

La prima seduta pubblica avrà luogo presso il Centro Polivalente “Il Melograno” del Comune di Cornaredo, in via Brera 31, **il giorno 09/11/2021 alle ore 09:30**. Il RUP procederà all’apertura dei plichi cartacei ed alla verifica della documentazione amministrativa presentata. Vi potranno partecipare i diretti interessati oppure persone munite di specifica delega o procura ai sensi del paragrafo 7.2, 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.

La Commissione, accertata la regolarità della documentazione amministrativa presentata, procederà quindi all’apertura della busta concernente l’offerta economica, dando lettura dei prezzi offerti.

All’esito delle operazioni di cui sopra, la Commissione redige apposito verbale e aggiudica il bene al concorrente che avrà presentato la migliore offerta.

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.

Le eventuali fidejussioni presentate dai non aggiudicatari verranno restituite entro 30 giorni dall’aggiudicazione provvisoria dell’asta.

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.

13. Stipula del contratto

Il contratto di compravendita tra l’Ente e l’Aggiudicatario dovrà essere stipulato nel termine di 120 giorni dall’avvenuta pubblicazione del provvedimento di aggiudicazione, fatto salvo l’esercizio di eventuali diritti di prelazione da parte degli aventi diritto.

Tale contratto verrà rogato da un notaio scelto dall’Amministrazione, 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.

14. Definizione delle controversie

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

15. Trattamento dei dati personali

I dati raccolti saranno trattati, ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e ss.mm.ii, esclusivamente nell’ambito della gara regolata dal presente disciplinare di gara.

Allegati

- ALLEGATO 1 - Richiesta sopralluogo
- ALLEGATO 2 - Istanza di partecipazione
- ALLEGATO 3- Modello di Autocertificazione
- ALLEGATO 4 – Modulo di presentazione offerta economica
- Avviso di asta pubblica per l’alienazione di un alloggio di proprietà del Comune di Cornaredo adibito a Servizio Abitativo Pubblico
- Bando sintetico di gara
- Faq sulla procedura e sull’alloggio oggetto di gara
- 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