



COMUNE DI VIGNOLA
(Provincia di Modena)

**ALIENAZIONE DI PORZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE CON CORTE
ANNESSA DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIGNOLA VIA CASELLINE N. 1
DENOMINATO CONVENZIONALMENTE EX ENEL CON L'OBLIGO A CARICO
DELL'ACQUIRENTE DI REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO DI NUOVA
COSTRUZIONE DI EDILIZIA SOSTENIBILE A RISPARMIO ENERGETICO PREVIA
DEMOLIZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI.**

BANDO INTEGRALE DI VENDITA IMMOBILIARE

in esecuzione della determinazione dirigenziale n. 736 del 21.12.2007, si rende noto che il giorno **31 marzo 2008 alle ore 10.00**, presso la Residenza Municipale – via G.B. Bellucci n. 1 – 41058 Vignola (MO), avrà luogo un'asta pubblica per la vendita del **complesso immobiliare edilizio denominato "ex Enel"** sito in Vignola, con accesso carraio dalla via Caselline n. 1.

1. DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area in oggetto presenta un accesso carraio da Via Caselline e pedonale da Via per Sassuolo (principale arteria del traffico) e si colloca fra i seguenti confini:

- ad Ovest proprietà Corbelli, Cintori, Grandi, Betti, salvo altri;
- ad Est Via Pace;
- a Sud Via Caselline;
- a Nord Via per Sassuolo.

L'area è delimitata dai seguenti elementi:

- muretto con soprastante recinzione in pali e rete metallica sui fronti di Via Caselline e Via Pace;
- recinzione con pali e rete metallica sul fronte di Via per Sassuolo;
- sul restante lato Ovest, si trovano in successione: recinzione con pali e rete metallica; edificio in aderenza al confine ad uso cabina elettrica, magazzini e tettoia; muretto con soprastante recinzione con pali e rete metallica.

La forma dell'area è trapezoidale.

Gli edifici esistenti risultano censiti presso l'Ufficio del Territorio di Modena nella sezione del Comune di Vignola al Foglio 23 mappale 11 con i seguenti subalterni e mappali:

- 1 , partita A (B.C.N.C. corte);
 - 2 , categoria D/8 e rendita pari ad € 2.657,17;
 - 5 , categoria D/8 e rendita pari ad € 189,80;
 - 6 , categoria D/8 e rendita pari ad € 1.265,32;
- e mappale 262 categoria F1 (area urbana) di mq 63.

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ALIENAZIONE

Il complesso immobiliare di cui trattasi è costituito da tre edifici, di cui due sono oggetto di alienazione.

La porzione del complesso immobiliare da alienare è costituita da due edifici con annessa area cortiliva (foglio 23, mappali 11 - 262), ricadenti in zona omogenea B2, a seguito di Variante Specifica al PRG approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 30/05/2007, con destinazione residenziale e funzioni

complementari commerciali.

L'edificio di maggior consistenza, distinto con il mappale 11 subalterno 2, ha superficie complessiva di mq 434 di cui: mq 229 al piano terra, mq 126 al piano primo, mq 29 di interrato (cantina) e mq 50 di terrazzo.

Il secondo edificio, distinto con il mappale 11, subalterno 5,6 ha superficie complessiva di 148 mq, di cui 24 mq per una cabina elettrica di trasformazione della media tensione alla bassa tensione attualmente in esercizio, oltre ad una tettoia di 12 mq.

Il fabbricato non oggetto di alienazione, distinto con il mappale 263, prospiciente la Via Caselline, è un'ex cabina elettrica dismessa, soggetta a tutela architettonica secondo il D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 e successive modifiche ed integrazioni, della quale il Comune di Vignola intende conservare la proprietà per la successiva realizzazione di un'opera pubblica da destinare a sede di associazioni per il commercio o volontariato sociale e/o a sede di servizi relativi alla promozione e valorizzazione del Centro Commerciale Naturale.

3. CONDIZIONI PARTICOLARI DI VENDITA

Potranno essere presentate offerte soltanto per l'intera porzione del complesso immobiliare e non per singola unità.

Le offerte dovranno essere incondizionate ed irrevocabili (ciascuna eventuale condizione presente sarà considerata come non apposta).

La porzione del complesso immobiliare viene offerta in vendita e sarà alienata con esclusione di qualsiasi garanzia ex artt. 1489 e 1490 del codice civile, anche relativamente all'eventuale presenza di qualsiasi sostanza e/o materiale tossico o nocivo o comunque inquinante, rimanendo a carico dell'acquirente ogni eventuale intervento di bonifica, messa in sicurezza, demolizione e quant'altro si rendesse necessario.

Nel progetto tecnico da presentare dovranno essere presenti funzioni commerciali di qualità ed uno spazio-piazza o luogo ad uso pubblico fruibile in modo da caratterizzare l'edificio come punto d'accesso al Centro Commerciale Naturale rappresentato da via della Pace, via Caselline, via della Resistenza e via per Sassuolo.

Sull'immobile grava una servitù di elettrodotto a favore del gestore del servizio elettrico, costituita da una cabina di trasformazione e da cavi interrati in MT, da cavi aerei con traliccio di sostegno in BT, il tutto come descritto nella "Relazione tecnica e di stima" redatta dal geom. Roberto Redorici.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 81 del 29/11/2007 è stata approvata, per il complesso immobiliare di cui all'oggetto, la deroga al limite di altezza massima per gli edifici in zona omogenea B2 di cui all'art. 62 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, a parità di superfici e di volumi realizzabili.

4. PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo a base d'asta è fissato a corpo in **€ 1.100.000,000 (euro unmilione centomila/00).**

La superficie utile (S.U.) realizzabile è pari a mq. 1.404,00.

Si precisa che il prezzo di vendita posto a base d'asta è stato ridotto rispetto a quello di stima di € 1.200.000,00 riportato nella perizia del geom. Redorici Roberto, allegata al presente bando di gara e confermata quale parte integrante dello stesso, con la sola eccezione del prezzo.

La predetta riduzione del prezzo è conseguente al fatto che, trattandosi di vendita fuori campo IVA per mancanza del presupposto soggettivo, l'acquirente è gravato degli ulteriori costi relativi alle maggiori aliquote delle imposte catastali, ipotecarie e di registro applicabili nella misura stabilita dalla normativa vigente.

5. MODALITA' DI GARA E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

L'asta pubblica, sarà aggiudicata al concorrente che avrà ottenuto il maggior punteggio (prezzo offerto + qualità dell'offerta tecnica), sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Una Commissione tecnica, appositamente nominata, procederà all'esame delle offerte in base ai criteri di valutazione qui di seguito dettagliatamente specificati:

- | | |
|--------------------------------|------------------|
| - prezzo offerto | massimo punti 40 |
| - qualità dell'offerta tecnica | massimo punti 60 |

A) PREZZO OFFERTO

PUNTI DA 0 A 40

Il coefficiente 40 sarà attribuito al concorrente che avrà offerto, rispetto alla base d'asta, la maggiore offerta in aumento.

Per il calcolo del punteggio da attribuire si applicherà la seguente formula

$$P = PM * P_m / p$$

dove P = punteggio da assegnare all'offerta economica che si valuta
PM = punti massimi attribuibili (40 punti)
P_m = offerta economica migliore
p = offerta economica da valutare

Alle altre offerte si attribuiranno i punteggi mediante la seguente proporzione:

prezzo offerto : prezzo più alto = 40 : x

B) QUALITA' DELL'OFFERTA TECNICA

PUNTI DA 0 A 60

La qualità dell'offerta tecnica sarà valutata secondo i seguenti elementi, che dovranno chiaramente risultare nella documentazione tecnica di cui al successivo punto 9., lettera B, del presente bando.

B.1) qualità architettonica – estetica e funzionale del progetto

punti da 0 a 22

B.2) risparmio energetico

punti da 0 a 20

B.3) aspetti tecnici e costruttivi con particolare riferimento a soluzioni a basso impatto sull'ambiente e all'utilizzo di energia proveniente da fonti rinnovabili

punti da 0 a 18

Ogni condizione tra quelle sopra previste e dichiarate dai concorrenti e a cui sia stato attribuito un punteggio, costituisce obbligazione contrattuale per i concorrenti stessi in caso di aggiudicazione.

La Commissione si riserva la possibilità di aggiornarsi per valutare il contenuto delle offerte.

Qualora la qualità complessiva dell'offerta tecnica non totalizzi almeno 36 (trentasei) punti, con un minimo di 10 (dieci) punti per ciascun parametro, la stessa sarà ritenuta insufficiente con esclusione del concorrente dall'asta; non si procederà, pertanto, all'apertura della relativa offerta economica.

L'aggiudicazione sarà definitiva, ad unico incanto, e verrà fatta a favore del concorrente che abbia presentato l'offerta più vantaggiosa ed il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello a base d'asta, con esclusione delle offerte in ribasso.

All'aggiudicazione si potrà addivenire anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida, ai sensi dell'art. 65, punto 10, del R.D. n. 827/24.

In caso di parità di punteggio tra due o più concorrenti si procederà ad aggiudicare a favore di chi abbia riportato il maggior punteggio relativo alla qualità dell'offerta tecnica.

Dell'esito della gara verrà redatto regolare verbale che dichiarerà l'aggiudicazione provvisoria a favore del migliore offerente. Essendo l'aggiudicazione in via definitiva subordinata alla verifica in merito al contenuto delle dichiarazioni rese nella domanda di partecipazione, il suddetto verbale recherà la graduatoria di tutte le offerte validamente presentate.

6. FINALITA' DEL BANDO E LINEE GUIDA PROGETTUALI

Una delle finalità del bando in oggetto consiste nella valorizzazione dell'area d'intervento con lo scopo di attribuirle il ruolo di "porta urbana" d'accesso al centro commerciale naturale che si sviluppa lungo l'asse della via della Pace, e la conseguente esigenza di assegnare ai progetti di trasformazione edilizia che la riguardano quei caratteri necessari a ricoprire questo ruolo, rimarcabili con adeguato spazio pubblico fruibile e con la previsione di strutture commerciali ubicate al piano stradale.

La soluzione progettuale dovrà, pertanto, essere caratterizzata da elementi architettonici significativi, anche attraverso l'uso di un linguaggio contemporaneo; nel contempo si dovrà prestare grande attenzione

all'assetto distributivo interno degli alloggi, anche in relazione all'articolazione morfologica dell'edificio e ai diversi affacciamenti degli alloggi stessi (orientamento, relazione con lo spazio interno al lotto, ecc.).

Altra importante finalità del bando consiste nell'imporre un ulteriore elemento di qualità-rappresentatività dell'intervento, inteso come esempio significativo di applicazione di buone pratiche del costruire relative agli aspetti della gestione dell'edificio e del suo ciclo di vita e alla riduzione dell'impatto sull'ambiente garantendo, nel contempo, un maggior comfort e qualità degli alloggi.

Tale obiettivo potrà essere perseguito mediante soluzioni tecnico-costruttive orientate al risparmio energetico, come ad esempio:

- la riduzione dei consumi di energia primaria attraverso la considerazione dei fattori di orientamento,
- la corretta distribuzione e orientamento delle superfici trasparenti e dei sistemi schermanti,
- l'utilizzo di materiali e di sistemi per raggiungere adeguati livelli di isolamento termico dell'involucro dell'edificio,
- l'impiego di sistemi di ventilazione naturale e/o meccanica,
- l'impiego di soluzioni di illuminazione artificiale ad alta efficienza energetica,
- lo sfruttamento dell'illuminazione naturale,
- l'applicazione di sistemi automatici di controllo e di gestione dell'illuminazione artificiale e naturale,
- l'adozione di tecnologie attive, passive e ibride basate sul solare.

Ciò premesso in riferimento ai parametri individuati per l'assegnazione, di cui sopra, si specifica quanto segue.

Relativamente al punto B.1

Premesso che per qualità architettonica e urbanistica s'intende l'esito di un coerente sviluppo progettuale che recepisca le esigenze di carattere funzionale, sociale e formale poste a base della ideazione e della realizzazione dell'opera e che garantisca il suo armonico inserimento nell'ambiente circostante; la soluzione progettuale dovrà contenere i seguenti elementi di valorizzazione:

- possedere il ruolo di "porta urbana" d'accesso al centro commerciale naturale;
- garantire condizioni di comfort ambientale esterno, ovvero: comfort termico degli spazi esterni tutto l'anno (ad es. scelta del tipo di pavimentazione, la presenza del verde anche inteso come verde pensile, ecc.); comfort visivo percettivo, controllo dei flussi d'aria per garantire le migliori condizioni possibili di ventilazione, comfort acustico di facciata nel comprovato rispetto dei limiti di legge;
- integrarsi con il contesto e con le reti infrastrutturali;
- garantire le condizioni di comfort ambientale interno evitando per quanto possibile, unità immobiliari mono-affaccio e comunque prevedendo per queste l'installazione di un impianto di ventilazione meccanica controllata;
- garantire per le pareti a confine fra le unità e per le partizioni orizzontali, un isolamento acustico in grado di rispondere ai valori richiesti dalla normativa vigente (DPCM 5/12/97 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici"), anche attraverso l'utilizzo di componenti (materiali) a basso impatto ambientale.

Ulteriore elemento di qualità è da intendersi il contenimento delle problematiche legate alla manutenzione e gestione degli immobili, in particolare:

- ottimizzare l'accessibilità ai componenti dell'involucro edilizio ai fini della sua manutenzione in condizioni di sicurezza;
- minimizzare il deterioramento di materiali e dei componenti dell'involucro edilizio;
- monitorare i consumi dell'edificio per controllarne le prestazioni e garantire un'efficiente pianificazione di interventi migliorativi.

Relativamente al punto B.2

Al fine di ridurre considerevolmente le dispersioni termiche si dovrà porre particolare attenzione allo studio dell'involucro dell'edificio, ovvero allo studio dei componenti delle parti opache (le murature) e di quelle trasparenti, secondo i requisiti del D.Lgs 195/2005 e D.Lgs 311/2006 indicati per il 2010 (vedi tabelle a seguito riportate), anche in relazione all'orientamento delle porzioni dell'edificio stesso.

Nel contempo si dovranno prevedere sistemi di schermature esterne al fine di ridurre l'eccessivo soleggiamento e conseguente surriscaldamento nel periodo estivo, soprattutto nei confronti delle superfici trasparenti.

Anche la tipologia dei solai dovrà garantire le stesse prestazioni energetiche dell'involucro.

Dovrà essere assicurata il più possibile la ventilazione naturale trasversale e il miglior utilizzo della illuminazione naturale.

Dovrà essere prevista l'installazione di impianti fotovoltaici (produzione di energia elettrica) ed eliotermici (produzione di acqua calda sanitaria) integrati nell'edificio, nella misura prevista dalla vigente normativa. Dovrà essere privilegiata la scelta di un riscaldamento centralizzato, con l'impiego di caldaia a condensazione classificata a quattro stelle, combinato all'impiego di pannelli radianti a pavimento e/o a parete, dotato di sistema di regolazione controllo e ripartizione dei consumi energetici per singolo alloggio. Relativamente al risparmio idrico si dovrà prevedere l'adozione di dispositivi per contenere al massimo gli sprechi di acqua, ad esempio installazione di cassette wc a scarico frazionato con doppio pulsante, soffioni per doccia a portata ridotta e miscelatori con dispositivi per la limitazione della portata.

Tabella 1 - Trasmittanza termica delle strutture opache verticali

Valori limite della trasmittanza termica U delle strutture opache verticali espressa in W/m^2K

Zona climatica	Dall' 1 gennaio 2008 U (W/m^2K)	Dall' 1 gennaio 2010 U (W/m^2K)
A	0,72	0,62
B	0,54	0,48
C	0,46	0,40
D	0,40	0,36
E	0,37	0,34
F	0,35	0,33

Tabella 2 -Trasmittanza termica delle strutture opache orizzontali o inclinate

2.1 Coperture

Valori limite della trasmittanza termica U delle strutture opache orizzontali o inclinate di copertura espressa in W/m^2K

Zona climatica	Dall' 1 gennaio 2008 U (W/m^2K)	Dall' 1 gennaio 2010 U (W/m^2K)
A	0,42	0,38
B	0,42	0,38
C	0,42	0,38
D	0,35	0,32
E	0,32	0,30
F	0,31	0,29

2.2 Pavimenti verso locali non riscaldati o verso l'esterno.

Valori limite della trasmittanza termica U delle strutture opache orizzontali di pavimento espressa in W/m^2K

Zona climatica	Dall' 1 gennaio 2008 U (W/m^2K)	Dall' 1 gennaio 2010 U (W/m^2K)
A	0,74	0,65
B	0,55	0,49
C	0,49	0,42
D	0,41	0,36
E	0,38	0,33
F	0,36	0,32

Tabella 3 - Trasmittanza termica delle chiusure trasparenti

Tabella 3a. Valori limite della trasmittanza termica U delle chiusure trasparenti comprensive degli infissi espressa in W/m^2K

Zona climatica	Dall' 1 gennaio 2008 U (W/m^2K)	Dall' 1 gennaio 2010 U (W/m^2K)
A	5,0	4,6

B	3,6	3,0
C	3,0	2,6
D	2,8	2,4
E	2,4	2,2
F	2,2	2,0

Tabella 3b. Valori limite della trasmittanza centrale termica U dei vetri espressa in W/m²K

Zona climatica	Dall' 1 luglio 2008 U (W/m ² K)	Dall' 1 gennaio 2011 U (W/m ² K)
A	4,5	3,7
B	3,4	2,7
C	2,3	2,1
D	2,1	1,9
E	1,9	1,7
F	1,7	1,3

Rendimento globale medio stagionale dell'impianto termico

$$\eta_g = (75 + 3 \log P_n) \%$$

dove $\log P_n$ è il logaritmo in base 10 della potenza utile nominale del generatore o dei generatori di calore al servizio del singolo impianto termico, espressa in kW.

Per valori di P_n superiori a 1000 kW la formula precedente non si applica, e la soglia minima per il rendimento globale medio stagionale è pari a 84%.

Relativamente al punto B.3

I contenuti relativi al punto in oggetto sono da intendersi ad integrazione e/o completamento del punto B.2 che precede per quel che concerne la scelta dei pacchetti e/o dei sistemi, ovvero si dovrà porre particolare attenzione all'impiego di prodotti edili a ridotto impatto ambientale privilegiando materiali e componenti edilizie che a parità di prestazioni consumino meno risorse ambientali e/o quei materiali che risultino da un'operazione di riciclo. Sarà pertanto da tenere in considerazione l'LCA (Life Cycle Assessment - Valutazione del Ciclo di Vita) del prodotto impiegato e, ove possibile, ricorrere a quei materiali già in possesso di certificazioni di enti riconosciuti che ne attestino i requisiti prestazionali.

7. SOGGETTI AMMESSI

Sono ammesse a partecipare alla gara tutte le persone, fisiche o giuridiche, in possesso della capacità di vincolarsi contrattualmente, alle quali non sia stata applicata la pena accessoria dell'incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione o la sanzione del divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

Sono ammesse offerte per procura speciale, che dovranno essere fatte, **a pena d'esclusione**, per atto pubblico o per scrittura privata, con firma autenticata dal notaio.

Sono ammesse offerte cumulative da parte di più persone fisiche o giuridiche, le quali dovranno, **a pena d'esclusione**, conferire procura speciale ad una di esse; in tal caso l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari.

Sono ammesse offerte per persona da nominare ex art. 81, comma 4, del R.D. n. 827/1924. In tal caso l'offerente dovrà possedere i requisiti necessari per essere ammesso alla gara e costituire, a suo nome, il deposito a garanzia dell'offerta.

L'offerente per persona da nominare, entro i tre giorni successivi alla comunicazione di aggiudicazione provvisoria, dovrà dichiarare la persona per la quale ha agito ed attestare che è garante e obbligato solidale della medesima; tale dichiarazione deve essere resa mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata e con modalità conformi a quanto disposto dall'art. 1402 del codice civile.

Qualora l'offerente per persona da nominare non renda la dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti ovvero dichiari persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata ovvero la persona dichiarata non accetti l'aggiudicazione, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti come vero ed unico aggiudicatario. In ogni caso, l'offerente per persona da nominare sarà sempre garante solidale della medesima anche dopo che questa abbia accettato la nomina; ugualmente il deposito cauzionale eseguito dall'aggiudicatario rimarrà vincolato anche dopo l'accettazione della nomina e fino alla stipula del contratto di compravendita.

8. DEPOSITO CAUZIONALE

Ogni concorrente dovrà costituire una cauzione provvisoria dell'importo di € 110.000,00 (euro centodiecimila/00), corrispondente al 10% del prezzo a base d'asta, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti in caso di aggiudicazione.

La stessa potrà essere costituita, a scelta del concorrente, alternativamente:

a) tramite versamento in contanti o in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito, presso il Tesoriere Comunale – Banca Cassa di Risparmio di Vignola – viale Mazzini n. 1, 41058 - Vignola (MO) ovvero da assegno circolare intestato al Tesoriere Comunale – Banca Cassa di Risparmio di Vignola.

b) con fidejussione bancaria rilasciata da Azienda di credito autorizzata a norma di legge o con fidejussione assicurativa rilasciata da Imprese di assicurazione autorizzate a norma di legge.

La fidejussione dovrà avere validità per una durata di 180 (centoottanta) giorni decorrenti dalla data ultima di presentazione delle offerte (28.03.2008).

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 (trenta) giorni dalla data del provvedimento di aggiudicazione definitiva, se non aggiudicatario.

Le fidejussioni bancarie ed assicurative dovranno, inoltre, prevedere espressamente la formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 del codice civile del partecipante alla gara e debitore principale, escutibile a prima e semplice richiesta del Comune a mezzo dei raccomandata con avviso di ricevimento.

Le fidejussioni dovranno essere accompagnate da autenticazione notarile della firma del sottoscrittore dalla quale risulti l'identità, la qualifica ed il titolo in base al quale lo stesso è legittimato e sottoscrivere il documento rilasciato.

9. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CRITERI DI AMMISSIONE

Per partecipare alla gara gli interessati dovranno presentare un plico chiuso e sigillato con ogni mezzo sufficiente ad assicurare la segretezza, controfirmato sui lembi di chiusura, sul quale dovranno essere apposti, oltre all'indirizzo del destinatario, il nominativo del mittente e la dicitura: "ALIENAZIONE DI PORZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE CON CORTE ANNESSA DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN VIGNOLA VIA CASELLINE N. 1 DENOMINATO CONVENZIONALMENTE EX ENEL CON L'OBLIGO A CARICO DELL'ACQUIRENTE DI REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE DI EDILIZIA SOSTENIBILE A RISPARMIO ENERGETICO PREVIA DEMOLIZIONE DEGLI EDIFICI ESISTENTI". Il plico dovrà a sua volta contenere tre buste chiuse, pure controfirmate sui lembi di chiusura, nelle quali dovrà essere contenuta la documentazione di cui ai punti seguenti A), B) e C) recanti la dicitura, rispettivamente "A - Documentazione", "B – Offerta Tecnica" e "C - Offerta economica".

Il suddetto plico dovrà pervenire al Comune di Vignola - Via G. B. Bellucci n. 1 Vignola (Mo), a mezzo servizio postale ovvero mediante agenzia di recapito autorizzata o consegnata a mano all'Ufficio Protocollo del Comune **entro e non oltre, pena l'esclusione dalla gara, il termine perentorio del giorno 28.03.2008 ore 12,00.**

Il recapito della busta rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo, non escluso il caso fortuito, la forza maggiore ed il fatto di terzi, non giunga a destinazione in tempo utile. Non verrà giustificata l'inosservanza del termine, anche se la stessa fosse determinata da disguidi postali.

Ai fini del rispetto del suddetto termine perentorio faranno fede esclusivamente la data e l'ora d'arrivo apposte sul plico a cura dell'Ufficio Protocollo del Comune di Vignola. Si precisa che l'ufficio medesimo osserva il seguente orario: lunedì, martedì, mercoledì, venerdì dalle ore 8.30 alle ore 13.00 – giovedì dalle ore 8.30 alle ore 13.00 e dalle ore 15.00 alle ore 18.00 – sabato e festivi chiuso.

BUSTA "A" - DOCUMENTAZIONE

Nella **busta "A"** dovranno essere contenuti, **a pena di esclusione**, i documenti di cui ai successivi punti 1) e 2):

1) domanda di partecipazione all'asta, in competente bollo, redatta in lingua italiana, con firma non autenticata.

In tale domanda dovranno essere indicati, ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, **pena l'esclusione**:

➤ **per le persone fisiche**: nome, cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio fiscale e il codice fiscale dell'offerente.

➤ **per le Società ed Enti di qualsiasi tipo**: la denominazione o ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, nonché le generalità e la relativa qualifica del soggetto che sottoscrive l'istanza.

La domanda dovrà contenere, altresì, **pena l'esclusione**, dichiarazione esplicita del sottoscrittore:

1. di aver preso visione dello stato di fatto in cui si trova il bene oggetto dell'offerta e di ben conoscere il complesso immobiliare nel suo valore e in tutte le sue parti;
2. di aver preso cognizione e di accettare integralmente le condizioni riportate nel bando di gara;
3. di essere a conoscenza degli strumenti urbanistici del Comune di Vignola che riguardano la zona in cui ricade l'immobile e che la dismessa cabina elettrica è tutelata ex D.Lgs. 22/1/2004 n. 42;
4. di aver vagliato tutte le circostanze che possono influire sull'offerta presentata, ritenendola equa;
5. di accettare il patto di esclusione di qualsiasi garanzia del venditore ex artt. 1489 e 1490 c.c.

Inoltre, sempre **a pena di esclusione**:

➤ se a concorrere sia persona fisica (**modello "Allegato A"**), dichiarazione, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, con la quale il concorrente dichiara:

- di trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili;
- di non essere interdetto, inabilitato o fallito, di non essere in stato di insolvenza o di dissesto, e che a proprio carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;
- l'insistenza a suo carico di condanne penali definitive che comportino la perdita e la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

➤ se a concorrere sia impresa individuale (**modello "Allegato B"**), dichiarazione, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, con la quale il concorrente dichiara:

- di essere Titolare dell'Impresa;
- che l'Impresa è iscritta al Registro delle Imprese;
- che l'Impresa non si trova in stato di liquidazione, di fallimento e di concordato preventivo o in ogni altra analoga situazione e che non sia in corso una procedura per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- che il titolare non ha riportato condanne penali definitive che comportino la perdita e la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

➤ se a concorrere sia impresa esercitata in forma societaria (**modello "Allegato C"**), dichiarazione, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, con la quale il concorrente dichiara:

- di essere legale rappresentante della Società;
- che la Società è iscritta al Registro delle Imprese;
- i nominativi degli amministratori e dei legali rappresentanti della Società con i relativi incarichi;
- che la Società non si trova in stato di liquidazione, di fallimento e di concordato preventivo o in ogni altra analoga situazione e che non sia in corso una procedura per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- che le persone designate a rappresentare ed impegnare legalmente la Società non hanno riportato condanne penali definitive che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- che la persona giuridica rappresentata non ha subito condanna definitiva alla sanzione interdittiva del divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

➤ se a concorrere sia Ente privato diverso dalle Società (**modello "Allegato D"**), dichiarazione, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, con la quale il concorrente dichiara:

- di essere legale rappresentante dell'Ente;
- i nominativi delle persone designate a rappresentare legalmente la persona giuridica;

- che le persone designate a rappresentare ed impegnare legalmente l'Ente non hanno riportato condanne penali definitive che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

In caso di soggetti concorrenti con sede in uno Stato straniero, i dati relativi all'iscrizione al Registro delle Imprese dovranno essere sostituiti con i dati di iscrizione nell'Albo o Lista ufficiale dello Stato di appartenenza, mentre le dichiarazioni ex artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 potranno essere sostituite da idonea dichiarazione equivalente resa secondo la legislazione dello Stato di appartenenza.

In caso di offerta per persona da nominare, la domanda di partecipazione alla gara dovrà contenere la dichiarazione di riserva per persona da nominare.

In caso di offerta cumulativa, alla domanda di partecipazione, redatta dall'offerente munito di procura speciale secondo il modello attinente la propria personalità giuridica, dovranno essere allegate, **a pena di esclusione**, le dichiarazioni di pertinenza, rese ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, da tutti i soggetti partecipanti, secondo i **modelli "Allegati E1, E2, E3"**.

2) ricevuta in originale ovvero originale di fidejussione bancaria o assicurativa attestante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale con le modalità previste al precedente punto 8. "deposito cauzionale" - lettere a) e b).

La domanda e le dichiarazioni sostitutive di cui al precedente punto 1) dovranno essere redatte in conformità ai **modelli allegati** al presente bando.

La documentazione di cui al punto 2) dovrà essere unica, indipendentemente dalla forma giuridica del concorrente.

BUSTA "B" – OFFERTA TECNICA

Nella **busta "B"** dovrà essere contenuto, **a pena di esclusione**, il **progetto tecnico corredato di quegli elaborati** atti a consentire il conseguimento, a seguito delle opportune modifiche richieste, del **permesso a costruire**.

Unitamente al progetto tecnico di cui sopra dovranno essere prodotte **schede descrittive dettagliate** a supporto dei requisiti di cui al punto 6. "Finalità del bando e linee guida progettuali", lett. B.1 – B.2 e B.3, necessarie alla determinazione dei punteggi e alla relativa valutazione del progetto.

BUSTA "C" – OFFERTA ECONOMICA

Nella **busta "C"** dovrà essere contenuta, **l'offerta economica**, in competente bollo, che dovrà indicare, in cifre ed in lettere, il **prezzo offerto**, essere datata e sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante per le Società e gli Enti di qualsiasi tipo. E' nulla l'offerta priva di sottoscrizione (**modello "Allegato F"**).

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato, nonché quelle in diminuzione rispetto all'importo a base d'asta. Le stesse non dovranno recare, **a pena di nullità**, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per il venditore.

10. TERMINE, INDIRIZZO DI RICEZIONE, MODALITA' DI PRESENTAZIONE E DATA DI APERTURA DELLE OFFERTE

10.1. termine: le offerte, redatte in lingua italiana ed in competente bollo, dovranno pervenire entro le ore **12,00 del 28.03.2008**.

10.2. indirizzo: presso la Sede Comunale, Ufficio Protocollo, via G. B. Bellucci n.1, 41058 Vignola (MO);

10.3. modalità: secondo quanto previsto al punto 9. **"Modalità di presentazione delle offerte e criteri di ammissione"** che precede;

10.4. apertura plighi: in seduta pubblica il giorno **31.03.2008 alle ore 10.00** presso la sede comunale.

11. SOGGETTI AMMESSI ALL'APERTURA DELLE OFFERTE: i legali rappresentanti dei concorrenti di cui al precedente punto 7. ovvero soggetti, uno per ogni concorrente, muniti di specifica delega loro conferita dai predetti legali rappresentanti.

12. TERMINE DI VALIDITA' DELL'OFFERTA: l'offerta è valida per 180 giorni dalla data dell'esperimento della gara.

13. CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Al termine della gara, la commissione formulerà la graduatoria dei concorrenti assegnando i rispettivi punteggi e proclamando l'aggiudicazione provvisoria a favore del concorrente che avrà conseguito il punteggio più alto. Nei successivi 15 giorni, l'aggiudicatario provvisorio provvederà alla messa a punto del proprio progetto, recependo le modifiche e/o integrazioni concordate con la commissione al fine di rendere tale progetto idoneo per l'ottenimento del permesso di costruire. Tale progetto entro i successivi 30 giorni verrà istruito dall'Ufficio Comunale di Edilizia Privata e formalmente validato dalla commissione. Sulla base del dispositivo della commissione e previa verifica dei contenuti delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario in sede di domanda di partecipazione, il dirigente del servizio patrimonio determinerà con proprio provvedimento l'aggiudicazione definitiva. Entro il termine ritenuto essenziale dall'amministrazione comunale di 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva, si dovrà stipulare l'atto di compravendita a cura del notaio scelto dall'acquirente. Infine, entro 15 giorni dalla domanda, l'ufficio comunale di edilizia privata rilascerà il permesso di costruire.

Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato in un'unica soluzione alla stipula dell'atto di compravendita.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non adempia all'obbligo di presentarsi alla stipulazione dell'atto di vendita entro il termine sopraindicato, ovvero non provveda al pagamento del corrispettivo dovuto per l'acquisto dell'immobile, ovvero receda dall'acquisto, si darà luogo alla decadenza dell'aggiudicazione.

Alla decadenza consegue l'acquisizione in danno a carico dell'aggiudicatario ed il Comune incamererà, a titolo di penale, il deposito cauzionale. In tal caso, l'immobile verrà ceduto al concorrente che ha presentato la seconda offerta più vantaggiosa ed eventualmente a favore del terzo, qualora il secondo rinunci all'acquisto.

Tutte le spese notarili, imposte e tasse inerenti il trasferimento, sono a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, pertinenze ed accessori.

Il sopralluogo all'immobile potrà essere effettuato, dal lunedì al venerdì, dalle ore 8.30 alle ore 13.00, previo appuntamento telefonico al n. 059/777557, con il Geom. Chiara Giacomozzi, Responsabile del Servizio Patrimonio del Comune di Vignola.

Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione del bene posto in vendita, dovendosi intendere come espressamente dichiarato dal concorrente di ben conoscere il complesso immobiliare nel suo valore e in tutte le sue parti.

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

L'acquirente entrerà nel possesso materiale del bene acquistato alla stipula dell'atto di compravendita.

Ai sensi dell'art. 1471 del Codice Civile è vietata la partecipazione all'asta pubblica, sia indirettamente sia per interposta persona, da parte dei pubblici amministratori comunali.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di non procedere alla gara e alla aggiudicazione senza che i partecipanti possano vantare diritti a indennità di qualsiasi genere.

Il presente bando e la relativa modulistica sono, altresì, disponibili sul sito internet www.comune.vignola.mo.it - Non si effettua servizio fax.

Il verbale di gara verrà pubblicato sul sito internet del Comune di Vignola al seguente indirizzo www.comune.vignola.mo.it/comune/aggiudicazioni/. **Non verranno fornite informazioni telefoniche in merito alle risultanze di gara.**

Ulteriori informazioni sul presente bando e la relativa modulistica potranno essere fornite:

- dal Servizio LL.PP. - tel. 059/777557 se di ordine estimativo e patrimoniale
- dal Servizio Edilizia Privata e Gestione del territorio - tel. 059/777525 se di ordine urbanistico - edilizio
- dal Servizio Gare - tel. 059/777530 se di ordine amministrativo

14. TRATTAMENTO DATI: i dati raccolti saranno trattati, ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003, esclusivamente nell'ambito della presente gara.

Vignola, 02.01.2008

**IL DIRIGENTE DELLA STRUTTURA AFFARI
GENERALI
Dr.ssa Elisabetta Pesci**

**IL DIRETTORE DELLA STRUTTURA LAVORI
PUBBLICI E PATRIMONIO
ing. Vincenzo Parise**