



SERVIZIO PATRIMONIO, PROTEZIONE E SICUREZZA
UFFICIO PATRIMONIO

Allegato "B"

DISCIPLINARE DI GARA

**Asta Pubblica, ai sensi dell'art. 73, comma 1 lettera c) del R.D. 827/1924,
per la vendita di n. 8 immobili di proprietà comunale, compresi in 7 Lotti, da alienarsi a corpo
e non a misura.**

Coloro che intendono partecipare alla suddetta asta dovranno, **pena l'esclusione, far pervenire entro e non oltre le ore 11,00 del giorno** _____ esclusivamente a mezzo del servizio postale, o di agenzia di recapito, o di corriere, ovvero mediante consegna a mano, **tutta la documentazione** sotto indicata in un unico plico controfirmato ed appositamente chiuso con ceralacca sui lembi di chiusura, a garanzia della non manomissibilità e della segretezza dell'offerta. La ceralacca può essere sostituita da nastro adesivo sigillante trasparente, in modo da rendere visibile/i la/e sottostante/i firma/e apposta su tutti i lembi di chiusura. La sigillatura dei lembi di chiusura dovrà essere fatta per tutta la loro estensione.

Per quanto concerne la consegna a mano si precisa che:

a) la stessa dovrà essere effettuata esclusivamente negli orari di apertura al pubblico dell'Ufficio Protocollo, che sono riportati nel sito internet del Comune di Cagliari: www.comune.cagliari.it ;

b) la persona incaricata della consegna è tenuta a richiedere e conservare l'apposita ricevuta che l'Ufficio Protocollo emetterà a comprova dell'avvenuta ricezione del plico. L'esibizione di tale ricevuta potrà essere richiesta al concorrente da parte della Stazione Appaltante a conferma della regolare consegna effettuata.

Nel plico da recapitare dovrà chiaramente apporsi la seguente scritta: **“COMUNE DI CAGLIARI – SERVIZIO PATRIMONIO, PROTEZIONE E SICUREZZA - VIA ROMA, 145 - 09124**

CAGLIARI. Offerta per la gara del giorno _____ relativa all'asta pubblica per l'alienazione dell'immobile sito in _____ (indicare l'ubicazione dell'immobile) _____, di cui alla Scheda n. _____ Allegato E.

Dovrà, inoltre, essere specificato, in modo completo e leggibile, il/i nome/i e l'indirizzo/i del/i concorrente/i, l'eventuale P.IVA o Codice Fiscale, numero/i di recapito/i telefonico/i, indirizzo di posta elettronica, anche certificata, se posseduta.

Rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo, il plico stesso non giunga a destinazione integro, chiuso e in tempo utile.

Non si accetterà il plico che non risulti pervenuto a mezzo di servizio postale statale o di agenzia di recapito o di corriere o consegnato a mano, ovvero privo dell'indicazione del nominativo e dell'indirizzo del concorrente.

Oltre il termine stabilito non potrà essere validamente presentata alcuna altra offerta anche se sostitutiva o integrativa di offerta precedente.

Il plico dovrà contenere, a pena di esclusione:

1) DOMANDA DI PARTECIPAZIONE E DICHIARAZIONE, sostitutiva di atto notorio resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n° 445, *ovvero, per i concorrenti non residenti in Italia, dichiarazione idonea equivalente, secondo la legislazione dello Stato di appartenenza*, contenente il riferimento alla/e Scheda/e del/degli immobile/i oggetto dell'offerta, con la quale il concorrente dichiara, assumendosene la piena responsabilità:

a) che nei propri confronti non è pendente procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 6 del D.Lgs. 159/2011 o di una delle cause ostative previste dall'art. 67 del medesimo decreto;

b) la mancanza di estensione, nei propri confronti, negli ultimi cinque anni, degli effetti delle misure di prevenzione della sorveglianza di cui all'art. 6 del D.Lgs. 159/2011, irrogate nei confronti di un proprio convivente;

c) *(solo per le persone giuridiche)* che nei propri confronti non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lett. c), del D.Lgs. 231/2001 o altra sanzione che comporti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;

d) *(per le persone fisiche)* di non aver riportato condanna per alcuno dei delitti richiamati dall'articolo 32 bis, ter e quater c.p., alla quale consegue l'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;

- e) *(solo per le persone giuridiche)* di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta amministrativa, di amministrazione controllata o di concordato preventivo e di non avere procedimenti in corso per la dichiarazione di tali situazioni;
- f) *(solo per le persone fisiche)* di non essere interdetti, inabilitati o falliti e di non avere in corso procedure per la dichiarazioni di alcuno di tali stati;
- g) *(solo per le persone giuridiche)* l'iscrizione al registro imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura, con l'indicazione dei soggetti che hanno la rappresentanza legale. Dalla medesima dichiarazione devono risultare il numero e la data d'iscrizione, la durata, la forma giuridica, l'indicazione della C.C.I.A.A. presso la quale la ditta risulta iscritta, nonché l'indicazione e le generalità dei titolari, soci accomandatari, soci di società in nome collettivo, amministratori in carica muniti dei poteri di rappresentanza, socio unico persona fisica, socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società o consorzio;
- h) di aver preso conoscenza del contenuto del Bando di Gara (Allegato "A"), del presente Disciplinare di Gara (Allegato "B"), della Determinazione del Dirigente del Servizio Patrimonio, Protezione e Sicurezza di indizione dell'asta e di approvazione della documentazione di gara, del Fascicolo Informativo (Allegato "D") e della Scheda offerta (Allegato "E") del/degli immobile/i da alienare e, in particolare, delle condizioni e caratteristiche in fatto e in diritto del/i bene/i da alienarsi per il/i quale/i si presenta offerta, e di accettarle tutte integralmente ed incondizionatamente;
- i) di accettare l'acquisto dell'immobile a corpo (con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 del Codice Civile), nello stato di fatto e diritto in cui si trova;
- l) che la propria offerta è impegnativa e vincolante per 12 (dodici) mesi dalla data fissata per la seduta pubblica ;
- m) di impegnarsi, in caso di trasferimento totale o parziale del/i bene/i oggetto di asta, a fare espressa menzione, nel relativo atto di trasferimento, delle obbligazioni e degli impegni di cui al presente Disciplinare di gara, compresi quelli specifici dell'immobile dettagliatamente descritti nella relativa Scheda che, nell'ipotesi di pluralità di aventi causa, saranno da questi ultimi solidalmente assunti ;
- n) di aver valutato tutti i fattori che possono influire sull'offerta, ritenendola equa.

Nella dichiarazione, il sottoscrittore dovrà espressamente indicare che è a conoscenza delle sanzioni penali, previste ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 per le ipotesi

di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate. (Tale dicitura è già riportata negli allegati moduli di dichiarazione).

Tutte le suindicate dichiarazioni potranno essere successivamente verificate da parte del Comune di Cagliari, ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. n.445/2000.

La dichiarazione deve essere resa utilizzando il modulo di dichiarazione unica modello A, che si allega, con allegata la fotocopia del documento d'identità in corso di validità (o fotocopia di documento riconosciuto equipollente dall'ordinamento giuridico italiano), datata e sottoscritta dal concorrente.

Nel caso in cui il concorrente sia una persona giuridica, oltre alla dichiarazione di cui al modello A sottoscritta dal titolare o legale rappresentante, **dovrà essere prodotta inoltre analoga dichiarazione** sul possesso dei requisiti di partecipazione **utilizzando il modello Abis,** da parte dei seguenti soggetti:

- dal direttore tecnico (ove presente), se si tratta di impresa individuale;
- dai soci e dal direttore tecnico (ove presente), se si tratta di società in nome collettivo;
- dai soci accomandatari e dal direttore tecnico (ove presente), se si tratta di società in accomandita semplice;
- dagli amministratori muniti di poteri di rappresentanza, dal direttore tecnico (ove presente), dal socio unico persona fisica ovvero dal socio di maggioranza, in caso di società con meno di quattro soci, se si tratta di altro tipo di società.

2) L'OFFERTA ECONOMICA, in bollo (€ 16,00), redatta compilando l'Allegato E – Scheda offerta (relativa ad ogni immobile per il quale si vuole presentare offerta), sottoscritta con firma leggibile e per esteso dal/ei concorrente/i, con l'indicazione del luogo e della data di nascita del/ei medesimo/i, contenente l'indicazione, in cifre e in lettere, dell'**aumento** sul prezzo di vendita posto a base di gara dell'immobile per il quale si concorre e del **prezzo finale** offerto (base di gara + aumento). Sia l'aumento espresso in cifre che quello espresso in lettere dovranno essere inequivocabili e perfettamente leggibili, **pena l'esclusione**. In caso di discordanza tra l'offerta indicata in cifre e quella indicata in lettere, sarà ritenuta valida quella più favorevole all'Amministrazione. In caso di incongruenza tra aumento offerto e prezzo finale offerto, sarà ritenuto valido quello più favorevole all'Amministrazione.

L'offerta dovrà essere resa legale mediante l'assolvimento dell'imposta di bollo pari a euro **16,00** che potrà essere corrisposta in uno dei seguenti modi:

- mediante apposizione sull'offerta di "contrassegni telematici" di tipo autoadesivi rilasciati da intermediario convenzionato con l'Agenzia delle Entrate (es. rivendita autorizzata);
- in modo virtuale, mediante pagamento dell'imposta all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate o ad altri uffici autorizzati, riportando sull'offerta economica gli estremi dell'atto autorizzativo all'assolvimento dell'imposta di bollo in modo virtuale.

L'offerta economica, così formulata, dovrà essere contenuta, **a pena di esclusione**, in apposita busta, diversa da quella contenente gli altri documenti, debitamente chiusa con ceralacca e controfirmata su tutti i lembi di chiusura dallo stesso soggetto che ha espresso l'offerta medesima con sopra scritto **"OFFERTA ECONOMICA PER L'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE N. _____** (inserire il numero corrispondente alla Scheda offerta Allegato E).

La ceralacca può essere sostituita da nastro adesivo sigillante trasparente, in modo da rendere visibile/i la/e sottostante/i firma/e apposta/e su tutti i lembi di chiusura. La sigillatura dei lembi di chiusura dovrà essere fatta per tutta la loro estensione.

In tale busta non devono essere inseriti altri documenti.

Sono escluse le offerte di importo pari o inferiore al prezzo posto a base d'asta o condizionate.

Nel caso in cui l'offerta sia sottoscritta da un procuratore del concorrente, va trasmessa, al di fuori della busta dell'offerta economica, la documentazione di cui al successivo punto 5.

Il/i Concorrente/i che partecipa/no alla gara per più immobili dovrà/nno, a pena di esclusione, presentare più offerte distinte, una per ciascun immobile. Ciascuna offerta dovrà essere formulata e racchiusa in una propria busta sigillata e controfirmata, come indicato al presente punto 2).

La restante documentazione dovrà essere presentata una sola volta (anche nel caso di più offerte distinte) racchiusa nel plico principale.

3) per le persone giuridiche: DOCUMENTO dal quale risulti la composizione dell'organo o l'indicazione del soggetto autorizzato a trattare e presentare la/e offerta/e e che comprovi la volontà del rappresentato di acquistare l'immobile per il quale si presenta l'offerta – (es. delibera del competente organo).

4) CAUZIONE: Quietanza comprovante il versamento effettuato alla Tesoreria del Comune di Cagliari - Banco di Sardegna S.p.A. o tramite bonifico sul conto IBAN: IT 26 S 01015 04800 000070687691, del deposito cauzionale pari al 2% del prezzo a base d'asta dell'immobile per il quale si concorre, secondo gli importi riportati nella Scheda offerta relativa all'immobile.

Nella causale di versamento dovrà essere riportata la dicitura **“Cauzione provvisoria asta per alienazione - immobile sito _____ (indicare l'ubicazione dell'immobile) _____ - Scheda n. _____**

Qualora si concorra per più immobili, i depositi cauzionali dovranno essere uno per ciascun immobile, nella misura stabilita dalla Scheda offerta, la cui pezza giustificativa dovrà essere inserita nel plico principale.

5) eventuale PROCURA: solo nel caso in cui l'offerta sia sottoscritta da un procuratore del concorrente, va trasmessa, **a pena di esclusione**, la relativa procura. Tale atto potrà essere sostituito da una copia del certificato CCIAA da cui risulti la qualità di procuratore ed i poteri conferiti. Il suddetto documento dovrà essere posto al di fuori della busta contenente l'offerta economica.

Le cauzioni versate dai partecipanti all'asta saranno svincolate entro 60 giorni dalla chiusura delle operazioni di gara, ad eccezione di quella versata dall'aggiudicatario provvisorio.

ALTRE PRESCRIZIONI E INFORMAZIONI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA:

- L'incompletezza, l'irregolarità o la mancanza della documentazione prescritta dal presente disciplinare comporterà l'esclusione dell'offerta, salvo il caso di unico concorrente come precisato all'art. 12 lettera c del bando di gara.

- Non è ammessa la partecipazione per persona da nominare, ovvero non si procederà alla stipula del contratto con persona e/o persone diverse da quella/e che ha/hanno sottoscritto l'offerta.

- E' ammessa l'offerta congiunta da parte di più soggetti, fermo restando il possesso dei requisiti indicati al precedente punto 1) da parte di ciascuno di essi e la presentazione del documento di cui al suindicato punto 4) da parte di ciascuna persona giuridica. Resta inteso che, in caso di aggiudicazione, l'alienazione avverrà in modo indiviso nei confronti degli offerenti i quali si intenderanno solidalmente obbligati.

- **Nel caso in cui l'aggiudicatario provvisorio abbia, a qualsiasi titolo, rapporti debitori** nei confronti del Comune di Cagliari, **dovrà estinguere il debito** prima dell'aggiudicazione definitiva.

L'estinzione del debito dovrà avvenire entro 30 giorni dalla richiesta da parte del Comune di Cagliari e dovrà essere comunicata entro i successivi 10 giorni all'Ente dall'aggiudicatario provvisorio tramite gli stessi canali relativi alla presentazione dell'istanza di partecipazione all'asta o mediante posta elettronica certificata (PEC) al seguente indirizzo:

patrimonio@comune.cagliari.legalmail.it .

In caso contrario, trascorsi i suddetti 30 giorni e ulteriori 10 giorni per la comunicazione di avvenuta estinzione dei debiti, non si procederà all'aggiudicazione definitiva, né alla stipula del contratto di compravendita e sarà revocata l'aggiudicazione provvisoria ed incamerata la cauzione.

- L'aggiudicazione, sia provvisoria che definitiva, non comporterà l'effetto traslativo della proprietà che avverrà solo a seguito di stipula di regolare contratto di compravendita.

- L'aggiudicatario, entro 45 giorni dalla data di ricevimento della richiesta formale di stipula del contratto da parte dell'Amministrazione Comunale, dovrà versare al Comune di Cagliari il saldo del prezzo offerto, al netto della cauzione, tramite versamento alla Tesoreria del Comune di Cagliari - Banco di Sardegna S.p.A. o tramite bonifico sul conto IBAN: IT 26 S 01015 04800 000070687691 ovvero su altro conto corrente di cui verranno appositamente comunicati gli estremi.

- Il protrarsi della definizione dell'atto di compravendita, per cause imputabili all'acquirente derivanti da una condotta incompatibile con la volontà di adempiere agli impegni assunti, può determinare la revoca del provvedimento di assegnazione definitiva e il conseguente incameramento dell'importo versato a titolo di cauzione provvisoria, fatti salvi eventuali ulteriori danni arrecati al Comune, per il cui risarcimento si procederà in via giurisdizionale.

- Il contratto di compravendita sarà stipulato, solo ed esclusivamente nella sede comunale che verrà comunicata all'aggiudicatario prima della stipula dello stesso, normalmente presso gli Uffici del Servizio Patrimonio, Protezione e Sicurezza. Non saranno stipulati contratti al di fuori del territorio comunale.

La scelta dell'Ufficiale rogante spetta all'acquirente.

- Tutte le spese derivanti dall'atto, comprese quelle di rogito, di registrazione e di trascrizione, saranno poste ad esclusivo carico dell'aggiudicatario

- Qualora non risultino confermate, a seguito di verifica, le dichiarazioni rese in sede di gara o nel caso in cui non si effettui il pagamento dei debiti pregressi e del saldo del prezzo offerto nei tempi previsti, si procederà a revocare l'aggiudicazione e ad incamerare la cauzione, fatti salvi eventuali ulteriori danni arrecati al Comune per il cui risarcimento si procederà in via giurisdizionale. In tal caso, inoltre, il Comune si riserva la facoltà di aggiudicare il lotto al secondo classificato, per l'importo offerto da quest'ultimo, o di attivare una nuova procedura.

- Per gli immobili eventualmente soggetti a diritto di prelazione, ai sensi dell'art. 38 della Legge 27/07/1978 n. 392 (immobili locati), l'aggiudicazione definitiva resta condizionata all'esercizio del diritto di prelazione da parte del conduttore nei tempi e con le modalità previste dalla legge.

- Si procederà all'aggiudicazione anche se sarà presentata una sola offerta valida purché sia superiore al prezzo a base d'asta.
- In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti, a norma dell'art. 77 del R.D. 827/1924, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli, con offerta migliorativa in busta chiusa. È pertanto onere di ciascun offerente, che voglia partecipare all'eventuale licitazione di cui sopra, essere presente personalmente, o a mezzo di procuratore speciale o di legale rappresentante, all'apertura dei plichi delle offerte segrete. Nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta. In assenza dell'offerente o del suo legale rappresentante o procuratore, il concorrente non sarà ammesso alla licitazione, ferma restando l'offerta segreta già presentata. In caso di ulteriore parità, ovvero ove nessuno dei concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta sia presente, ovvero i presenti non vogliano migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.
- L'immobile sarà venduto e accettato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento dell'aggiudicazione provvisoria, compresi eventuali oneri attivi e passivi, servitù continue e discontinue, apparenti e non apparenti.
- La documentazione idonea a comprovare i poteri di rappresentanza deve essere prodotta in originale o in copia conforme all'originale.
- Per gli immobili dichiarati di "interesse culturale storico artistico" ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e s.m.i., l'aggiudicazione definitiva sarà condizionata al rilascio dell'Autorizzazione Ministeriale all'alienazione, secondo quanto indicato nel Disciplinare Tecnico. In tale ipotesi, ottenuta l'Autorizzazione Ministeriale, la cessione dell'immobile all'aggiudicatario definitivo avverrà con atto di compravendita sottoposta a condizione sospensiva legale del mancato esercizio in termini della prelazione, di cui agli articoli 60 e 61 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali o degli Enti Pubblici territoriali interessati. Ove, per contro, il diritto di prelazione non dovesse venir esercitato nei termini legislativamente previsti oppure in caso di dichiarazione entro i termini di legge di non voler esercitare lo stesso diritto, si verificherà l'effetto traslativo della compravendita, in capo alla parte acquirente, verrà meno la condizione sospensiva ed il contratto potrà produrre i suoi effetti giuridici. In Tal caso le parti contraenti sono obbligate ad addivenire all'atto ricognitivo di avveramento ovvero di mancato avveramento della condizione, al fine di procedere alle conseguenti registrazioni, trascrizioni e volture.

Nella sopracitata ipotesi, qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo offerto, intenda procedere all'acquisizione di un prestito erogato da istituto di credito, la vendita potrà avvenire con "patto di riservato dominio" e l'acquisizione del diritto di proprietà sarà subordinata alla condizione sospensiva del pagamento dell'intero prezzo, regolato ai sensi dell'articolo 1523 del Codice Civile. Il saldo dovrà, comunque, essere pagato alla data di stipulazione dell'atto ricognitivo di avveramento della condizione sospensiva legale di cui al D.Lgs. 42/2004.

- Non saranno ammesse offerte condizionate, ovvero espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o altrui. Gli interessati potranno prendere visione sul sito www.comune.cagliari.it. del fascicolo Informativo (Allegato "D") indicante gli elementi essenziali ai fini della determinazione del prezzo offerto e dell'eventuale altra documentazione utile.

- E' obbligatorio effettuare sopralluogo presso gli immobili oggetto del presente bando, per i quali si intende presentare offerta. I sopralluoghi potranno essere effettuati, per ogni immobile, nelle date indicate nel calendario che verrà pubblicato sul sito istituzionale, alla presenza di personale dell'Ufficio Patrimonio che verificherà l'identità delle persone presenti. Sono legittimati ad effettuare il sopralluogo tutti i soggetti che possono formulare offerta o loro delegati.

Alla delega, redatta secondo il modello allegato al Bando di Gara, dovrà essere allegato il documento di identità (in corso di validità) del delegante e del soggetto delegato e dovrà essere consegnata al rappresentante del Comune il giorno del sopralluogo.

Terminato il sopralluogo verrà rilasciata un'apposita attestazione.

- È esclusa la competenza arbitrale.

- Per tutto quanto non contemplato nel Bando di Gara e nel presente disciplinare si rinvia alle disposizioni vigenti in materia.

- Si rammenta che, ai sensi degli artt. 75 e 76 del D.P.R. 445/2000, chiunque rilascia dichiarazioni mendaci, forma atti falsi o ne fa uso nei casi previsti dal suddetto D.P.R. è punito ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, oltre a decadere dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base della dichiarazione non veritiera.

- Il Responsabile del Procedimento per la gara e per l'alienazione degli immobili è il Dirigente del Servizio Patrimonio, Protezione e Sicurezza.

- Le autocertificazioni, le certificazioni, i documenti e l'offerta devono essere in lingua italiana o corredati da traduzione giurata.

- Gli importi dichiarati da imprese stabilite in altro Stato membro dell'Unione Europea, qualora espressi in altra valuta, devono essere convertiti in Euro.
- Il contratto oggetto della presente procedura ad evidenza pubblica soggiace alla normativa di cui alla Legge 13 agosto 2010 n.136 in materia di tracciabilità dei flussi finanziari. Le Parti si impegnano a prevedere, all'atto della stipula del contratto, la disciplina degli adempimenti previsti da detta normativa attraverso il recepimento di apposite clausole.
- Organismo responsabile delle procedure di ricorso: T.A.R. Sardegna – Via Sassari, 17 – 09124 Cagliari.
- Ulteriori informazioni possono essere richieste al Servizio Patrimonio, Protezione e Sicurezza esclusivamente tramite e-mail all'indirizzo patrimonio@comune.cagliari.it