



COMUNE DI BUGUGGIATE

PROVINCIA DI VARESE

- UFFICIO TECNICO COMUNALE -
SETTORE LL.PP. e MANUTENZIONI

E-MAIL: llpp@comunebuguggiate.it

BANDO DI GARA
ASTA PUBBLICA
PER LA CESSIONE IN PROPRIETA' SUPERFICIARIA DEL
COMPENDIO IMMOBILIARE
SITO A BUGUGGIATE in via XXV APRILE n. 90.

In esecuzione della **determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica – Settore LL.PP. e Manutenzioni n° 79 del 04/06/2009**

SI RENDE NOTO

che il giorno **GIOVEDÌ 06 AGOSTO 2009 alle ore 10,00**, nella sala del Consiglio Comunale di Buguggiate - Palazzo Municipale, Piazza Aldo Moro n. 1 davanti alla apposita Commissione, avrà luogo l'asta pubblica per la cessione in PROPRIETA' SUPERFICIARIA del compendio immobiliare di proprietà comunale con relativi annessi di pertinenza, sito in Comune di Buguggiate, al civico n. 90 di Via XXV Aprile, come meglio identificato con i mappali di seguito indicati, e così come descritto nella relazione e perizia tecnico-valutativa agli atti dell'Ufficio e disponibile per la sua consultazione tramite accesso agli atti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Estratto mappa Catasto Terreni Comune di Buguggiate, foglio 3:
mapp. 1289, il tutto confinante, da nord in senso orario, via XXV Aprile (SP.17), Comune di Varese sezione Censuaria di Capolago, autostrada Varese-Milano, mapp.1460, mapp.162, mapp.160;
- Estratto mappa Catasto Terreni Comune di Varese, sezione Censuaria di Capolago, foglio 6:
mapp. 829-276

VISURE PER IMMOBILE

Catasto Terreni di Buguggiate:

partita 1140, S.p.A. Norditalia Assicurazioni, Compagnia di Assicurazioni con sede in Milano, proprietà per 1000/1000 foglio 9:

“ Mapp.1289, ente urbano, are €.92,70.

Catasto terreni di Varese Sezione Censuaria di Capolago:

“ Mapp.829, bosco ceduo, cl. 2, are 3,55, R.D.€.0,46, R.A.€.0,09;

“ Mapp.276, bosco ceduo, cl. 2, are 2,50, R.D.€.0,32, R.A.€.0,06.

Catasto Urbano di Buguggiate:

Particella 1289, sub.5,	cat.A/8, cl.4,	consistenza 40 vani,	Rendita €.6.920,52;
Particella 1289, sub.6,	cat. C/6, cl.9,	consistenza 107 mq.,	Rendita €.198,94;
Particella 1289, sub. 7,	cat. A/8, cl.4,	consistenza 11,5 vani,	Rendita €.1.989,65;
Particella 1289, sub. 8,	cat. C/6, cl.11,	consistenza 22 mq.,	Rendita €.57,95;
Particella 1289, sub. 501	cat. C/6, cl. 11,	consistenza 18,00 mq.,	Rendita €. 47,41.

21020 BUGUGGIATE P.za A. Moro e vittime del 16 Marzo n° 1- Tel. 0332 459166 Fax 0332 459356 PIVA 00308120120

Le particelle sopra esposte risultano intestate a: Comune di Buguggiate.

DURATA

La concessione del diritto di superficie viene disposta per la durata di anni 90 (novanta).

Il suindicato diritto è commerciabile, salvi i limiti allo jus aedificandi e le prescrizioni precisati nel presente Bando, da valere come servitù reali da farsi constare nel redigendo atto di concessione.

DESTINAZIONE D'USO

Giusta le previsioni del Piano dei Servizi, nel compendio immobiliare in parola, potranno essere localizzate unicamente attrezzature di pubblico interesse e/o di interesse generale – sotto il profilo socio-economico (polo congressi o similare) e/o turistico-ricettivo (strutture alberghiere, esercizi per la ristorazione, ecc.) e/o socio-assistenziale-sanitario (istituti di cura, case di riposo, poliambulatori, ecc.) e/o sportivo-ricreativo- culturale (strutture sportive, centri fitness, strutture per lo spettacolo, ecc.) – con relativo insediamento “abitativo di servizio” ma, per l'intero compendio, in misura non superiore a mq 150,00 di Superficie Complessiva (SC= SU + 60% SNR, secondo il D.M 10.05.1977, oltre a 2 posti auto).

La localizzazione delle suddette attrezzature dovrà essere subordinata a specifica Convenzione con il Comune:

- a) che disciplini l'utilizzo delle stesse a favore della collettività in genere e/o a particolari categorie di soggetti designate dal Comune stesso (a mero titolo esemplificativo, potranno essere disciplinati, a favore del Comune : l'uso gratuito di sale di riunione per un certo numero di giorni nell'anno; l'applicazione di tariffe agevolate – per l'utenza dei vari servizi offerti dalla struttura – a favore di soggetti aventi la residenza o svolgenti attività lavorativa in Buguggiate);
- b) che preveda l'espresso divieto di insediamenti, ove, direttamente e/o indirettamente siano svolte attività di carattere religioso e/o di carattere socio-culturale che sottendano al perseguimento di fini religiosi.

L'operatore aggiudicatario potrà intervenire (previo rilascio di permesso di costruire a fronte di presentazione di idonea soluzione progettuale) nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici comunali, ed in particolare dalla variante, richiamata in premessa.

L'operatore aggiudicatario dovrà restituire l'intero complesso all'Amministrazione comunale, a titolo gratuito, alla scadenza della sua concessione, la cui durata viene fissata in **anni 90** (anni novanta) dalla data di stipulazione della relativa specifica convenzione.

LAVORI DA ESEGUIRSI PRESSO L'IMMOBILE

- a) Sono ammessi interventi di ristrutturazione ed ampliamento nei limiti precisati nelle “schede” annesse al vigente Piano dei Servizi ed alle NTA del vigente PRG.
- b) Sono obbligatori periodici interventi di manutenzione, al fine di conservare con la dovuta diligenza la proprietà.

RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Ad iniziativa dell'Amministrazione Comunale il contratto si intenderà risolto, per fatto e colpa del *cessionario*, nel caso di inadempienza agli obblighi contrattuali, con particolare riguardo alle seguenti circostanze:

- variazione della destinazione dell'immobile senza il preventivo assenso comunale;
- utilizzo dell'immobile, pur nel rispetto delle destinazioni specifiche dichiarate, in modo contrario al decoro, alla morale ed alla decenza, nonché in spregio alla normativa relativa all'inquinamento (materiale ed immateriale) dell'ambiente;
- reiterata omissione di manutenzione dell'immobile.

La dichiarazione di risoluzione dovrà intervenire previo accertamento di inottemperanza a specifica diffida ad adempiere.

ONERI VARI A CARICO DEI CONCORRENTI

- a) La partecipazione alla gara di cui al presente Bando comporta l'integrale accettazione delle condizioni e clausole in esso contenute.
- b) Per la partecipazione alla gara e per la presentazione dell'offerta è obbligatorio l'utilizzo della modulistica predisposta dal Comune, a pena di esclusione.
- c) La visita all'immobile è obbligatoria (di cui si deve dare atto nella citata modulistica) e va concordata, previo appuntamento da fissarsi in tempo utile, con l'Ufficio Comunale - Area Tecnica LL.PP.
- d) **La stipulazione del contratto di cessione dell'immobile in proprietà superficiaria dovrà intervenire entro tre mesi dalla aggiudicazione definitiva.** Tutte le spese, imposte e tasse vigenti al momento della firma di tale contratto saranno sostenute dall'acquirente, come per legge.
- e) L'eventuale rifiuto dell'aggiudicatario ad intervenire alla stipulazione del contratto comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, nonché l'incameramento nelle casse comunali della cauzione infruttifera prestata a garanzia della offerta (v. infra in fine).
- f) Al momento della stipulazione del suddetto contratto, l'aggiudicatario dovrà produrre:
 - una adeguata polizza assicurativa, con massimale non inferiore a tre milioni di euro (salvo aggiornamento periodico quinquennale), contro il rischio d'incendio dell'immobile oggetto di cessione in proprietà superficiaria, nonché di responsabilità per danni a terzi;
 - altra polizza fideiussoria assicurativa, dell'importo di € 100.000,00= (da aggiornarsi ogni quinquennio in ragione delle variazioni dell'indice ISTAT "costo della vita", a garanzia dell'impegno di provvedere alla periodica e diligente manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile.

Tali polizze, "a prima richiesta", dovranno essere mantenute valide ed efficaci per tutto il periodo contrattuale.

- g) Nel contratto di cessione saranno fatti constare in modo espresso:
 - la rinuncia del proprietario superficiario a pretendere qualsiasi rimborso e/o indennizzo, a qualsiasi titolo, per gli eventuali interventi di ampliamento e/o di miglioria apportati all'immobile, che saranno acquisiti gratuitamente al momento della sua restituzione;
 - impegno a porre e mantenere nell'immobile una "targa" intitolata a Verena Bambieri come segno tangibile e perpetuo alla memoria della stessa.
- h) Ogni iniziativa edilizia relativa all'immobile sarà esente dal *contributo di costruzione*. In caso di iniziative edilizie comportanti un aumento dell'attuale volume sarà dovuto al Comune un corrispettivo in ragione di € 480,00 per ogni metro quadro di slp aggiuntiva assentita. La suindicata valutazione unitaria sarà oggetto di aggiornamento – mediante perizia da redigersi dall'Agenzia del Territorio (ex UTE) di Varese – con decorrenza dal terzo anno dalla sottoscrizione del contratto.

PREZZO A BASE D'ASTA

€ 2.025.000,00.= (duemilionezeroventicinquemila/00)

Avvertenza:

Il suindicato prezzo è riferito all'immobile nel suo stato di consistenza secondo le vigenti norme di Piano Regolatore Generale.

SISTEMA DI AGGIUDICAZIONE

Tipo di procedura: ai sensi del R.D. 23 maggio 1924 n. 827 artt. 73, lett. c) e 76.

Per l'aggiudicazione si procederà ai sensi delle vigenti disposizioni di legge mediante asta pubblica con il sistema del **MIGLIORE PREZZO OFFERTO IN AUMENTO sul prezzo a base d'asta.**

Le modalità di partecipazione alla gara e di presentazione delle offerte sono precisate nell'allegato "A" al presente Bando.

Saranno escluse le offerte non rese sulla modulistica unita al citato allegato, e non corredate dalle documentazioni richieste dal presente Bando.

L'aggiudicazione avverrà anche in presenza di una sola offerta valida.

Non sono ammesse offerte per persona (fisica o giuridica) da nominare, né la cessione dell'aggiudicazione.

Qualora l'operazione di acquisto venga assistita da Società di leasing, all'atto della stipulazione del contratto l'aggiudicatario dovrà intervenire quale "utilizzatore".

Gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta, qualora entro 60 giorni dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione provvisoria, non si proceda all'aggiudicazione definitiva per fatti o cause a loro non imputabili.

CAUZIONE PROVVISORIA

A garanzia dell'offerta è richiesta una cauzione infruttifera di € **100.000,00.=** (*centomila/00*), da prestarsi mediante (in via alternativa):

- a) versamento presso la Tesoreria Comunale (che rilascerà corrispondente ricevuta) di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tesoriere del Comune di Buguggiate - SERVIZIO DI TESORERIA - BANCA INTESA SAN PAOLO S.P.A – Agenzia di Azzate – via Piave 83 – 21022 Azzate –VA.
- b) costituzione di una fidejussione bancaria "*a revoca*" senza il beneficio della preventiva escussione, con validità almeno fino a 180 giorni a decorrere dalla data fissata per l'asta pubblica.

La cauzione copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario.

Tale cauzione rimane vincolata fino alla sottoscrizione da parte dell'aggiudicatario del contratto di concessione.

Ai concorrenti non risultati aggiudicatari verrà –con provvedimento di aggiudicazione definitiva- disposta la restituzione della cauzione provvisoria prestata.

Buguggiate, 16 GIUGNO 2009

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO U.T.C.
SETTORE LL.PP. E MANUTENZIONI
f.to geom Giacomo BELLINI**

**MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA e
MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:**

Il termine ultimo per la ricezione al protocollo delle offerte è fissato per le ore **12,30** del giorno **mercoledì 05 AGOSTO 2009**.

Le offerte, redatte in lingua italiana, devono essere indirizzate a:

**COMUNE DI BUGUGGIATE
- UFFICIO TECNICO SETTORE LL.PP. E MANUTENZIONI -
Piazza A. Moro n° 1
21020 BUGUGGIATE - VA**

Esse possono essere inoltrate **a mezzo posta**, mediante lettera raccomandata con A.R., ovvero **a mezzo corriere** (che è equiparata alla consegna per posta e, pertanto, deve necessariamente rispettare il medesimo termine di arrivo all'Ente), al quale sarà rilasciata corrispondente ricevuta.

E' anche ammessa la consegna **a mano** direttamente all'Ufficio Protocollo del Comune, che ne rilascerà ricevuta. In tal caso, la consegna dovrà avvenire tramite incaricato che si dovrà qualificare.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile: alle offerte pervenute oltre il termine sopra indicato non sarà dato corso.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

Gli interessati a partecipare alla gara dovranno far pervenire il plico, debitamente sigillato con ceralacca e controfirmato sui lembi di chiusura, recante il nominativo e l'indirizzo del partecipante nonché la seguente dicitura:

**“OFFERTA PER LA GARA del giorno giovedì 06 AGOSTO 2009 RELATIVA ALLA LA
CESSIONE IN PROPRIETA' SUPERFICIARIA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
sito a BUGUGGIATE in via XXV APRILE n° 90.”**

Nel **PLICO** suddetto dovranno essere contenute n. 2 BUSTE, anch'esse sigillate con ceralacca e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti a loro volta l'indicazione del nominativo e l'indirizzo del mittente, contraddistinte come segue:

BUSTA n. 1 **Documentazione amministrativa**
BUSTA n. 2 **Offerta economica**

La **BUSTA n. 1** dovrà contenere **esclusivamente**:

- A.** Istanza di partecipazione alla gara redatta su MODELLO n. 1;
- B.** Ricevuta originale comprovante l'eseguito deposito della cauzione provvisoria di € 100.000,00=, prestata a garanzia dell'offerta presentata nelle modalità indicate nel Bando;
- C.** Dichiarazione relativa al possesso dei requisiti, sostitutiva ai sensi degli art. 46 e 47 D.P.R. n. 445/2000 corredata dalla fotocopia del documento di identità, redatta utilizzando:
 - MODELLO n. 2 per il rappresentante legale/persona fisica
 - MODELLO n. 2/A per soggetti diversi da quello del rappresentante legale
- D.** Dichiarazione di assunzione di impegni, redatta utilizzando:
 - MODELLO n. 3

La **BUSTA n. 2: Offerta economica** dovrà contenere **esclusivamente**:

l'offerta redatta su MODELLO n. 4, indicante il PREZZO OFFERTO in aumento rispetto a quello posto a base d'asta, indicato in EURO ed espresso in cifre ed in lettere.

L'offerta deve essere sottoscritta in modo chiaro e leggibile dal concorrente.

Non sono ammesse offerte di importo in ribasso o pari alla base d'asta, né offerte parziali e/o condizionate.

Sono vietate abrasioni e correzioni salvo che queste ultime siano chiaramente confermate con postilla approvata e sottoscritta.

In caso di discordanza tra il prezzo in cifra ed il prezzo in lettere indicato nell'offerta, verrà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Amministrazione.

ESPLETAMENTO DELLA GARA E DISPOSIZIONI VARIE:

L'incanto avrà luogo nella sede del Comune **in seduta aperta al pubblico**, alle **ore 10,00** del giorno **giovedì 06 AGOSTO 2009**, da parte di una apposita Commissione, che verrà all'uopo insediata, si procederà all'espletamento della gara con le seguenti modalità:

1ª fase: esame e verifica della documentazione amministrativa presentata dai concorrenti al fine dell'ammissibilità alla gara.

L'inosservanza delle sopra indicate prescrizioni riguardanti le modalità di presentazione e di formulazione della domanda di partecipazione e delle unite dichiarazioni, nonché la mancanza anche di un solo documento richiesto, comporta la esclusione dalla gara.

2ª fase: apertura buste e lettura dell'offerta economica e formazione della graduatoria.

Il Presidente pronuncerà l'aggiudicazione provvisoria a favore del concorrente che avrà indicato il maggior PREZZO OFFERTO in aumento rispetto a quello a base d'asta.

In caso di parità tra due o più concorrenti, i medesimi saranno immediatamente invitati a presentare un'ulteriore offerta economica **in libero aumento** che, in busta chiusa e sigillata, dovrà pervenire al Comune di Buguggiate entro le ore 12.00 del primo lunedì successivo a quello dello svolgimento della gara, con l'intesa che alle ore 12,15 si procederà – in seduta pubblica – alla apertura delle offerte segrete in aumento, nonché all'aggiudicazione provvisoria in favore del concorrente che avrà offerto il maggior prezzo.

In caso di ulteriore parità si procederà come sopra ad oltranza.

Ai concorrenti non risultati aggiudicatari verrà –con provvedimento di aggiudicazione definitiva– disposta la restituzione della cauzione provvisoria prestata.

Di tutto quanto sopra verrà redatto apposito verbale secondo quanto previsto dalla vigente normativa.

Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida.

L'aggiudicazione diviene definitiva solo a seguito di determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica – Settore LL.PP. e Manutenzioni del Comune di Buguggiate previo accertamento dei requisiti dichiarati in sede di offerta e di quelli necessari per contrattare con la Pubblica Amministrazione.

In caso di esclusione così come di rinuncia del primo offerente, l'Amministrazione si riserva la insindacabile facoltà di avviare la procedura per l'aggiudicazione del bene al concorrente che abbia fatto la seconda migliore offerta valida e così via sino all'esaurimento della graduatoria.

AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA E STIPULAZIONE CONTRATTO

L'aggiudicazione provvisoria vincola immediatamente l'aggiudicatario, mentre per il Comune sarà vincolante l'aggiudicazione definitiva non appena verrà disposta e comunicata per iscritto al vincitore.

Con la medesima comunicazione sarà altresì indicata la data entro la quale dovrà intervenire la stipulazione del contratto, con contestuale pagamento del prezzo di acquisto.

Qualora per fatto imputabile all'aggiudicatario, la stipulazione del contratto ed il versamento del prezzo non intervengano entro il termine comunicato dall'Amministrazione comunale,

l'aggiudicazione sarà revocata e verrà incamerato il deposito cauzionale con riserva di chiedere ogni ed eventuale maggior danno.

Il presente Bando e le richieste di partecipazione non vincolano in alcun modo questa Amministrazione, la quale si riserva di annullare o revocare il Bando medesimo, dar corso o meno allo svolgimento della gara, prorogarne la data, sospenderne o aggiornarne le operazioni, aggiudicare o meno la gara.

In tal caso, gli interessati non avranno titolo a pretendere alcuna somma o indennizzo.

Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso si fa riferimento alle norme del R.D. 23 maggio 1924, n. 827.

Il presente Bando verrà pubblicato integralmente all'Albo Pretorio del Comune di Buguggiate e reso disponibile all'indirizzo internet del Comune www.comunebuguggiate.it.

Per ogni eventuale ulteriore informazione rivolgersi al Responsabile dell'Area Tecnica Comunale-Settore Lavori Pubblici e Manutenzione - geom. Giacomo BELLINI.

Buguggiate, 16 GIUGNO 2009

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO U.T.C.
SETTORE LL.PP. E MANUTENZIONI**
f.to geom Giacomo BELLINI