

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

La gara viene effettuata previa approvazione della lettera di partecipazione degli interessati, i quali riceveranno una lettera da parte del Comune indicante il termine di presentazione delle offerte segrete al rialzo secondo le procedure di cui al Regolamento per l'Alienazione del Patrimonio Immobiliare del Comune alle condizioni di seguito descritte:

ART. 1 – Consistenza degli immobili posti in vendita

Gli immobili, come meglio descritti nella perizia di stima, di cui il Comune garantisce la piena proprietà, viene alienato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, così come posseduto dal Comune di Nembro, con la relativa destinazione urbanistica, con tutti i vincoli e con ogni annesso o connesso, uso e diritto, accesso, recesso, adiacenze o pertinenze, manifesti o non manifesti, servitù attive o passive se ed in quanto esistenti e possano legalmente competere. La vendita è fatta a corpo e non a misura; non vi sarà luogo ad azione per lesione, nè ad aumento o diminuzione del prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione del bene posto in vendita o nella determinazione del prezzo di gara, nella indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenza, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla legge, dovendo intendersi, come espressamente dichiarato dall'offerente, di ben conoscere l'immobile oggetto dell'offerta.

ART. 2 – Regolarità edilizia dell'immobile

L'immobile è venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e, in applicazione di quanto disposto dal comma 59 dell'art. 2 della Legge 23.12.1996 n. 662, per i relativi atti di compravendita non valgono le clausole di nullità previste dal comma 2 dell'art. 40 della Legge 47/85 e si applica quanto disposto dai commi 5 e 6 dello stesso articolo.

Per quanto sopra esposto l'atto di compravendita è valido anche qualora sia constatata l'esistenza di opere edilizie abusive, relativamente alle quali l'acquirente dovrà presentare domanda di sanatoria entro centoventi giorni dal rogito.

ART. 3 – Disponibilità dell'immobile

L'immobile è venduto, relativamente alla sua disponibilità nelle condizioni indicate nell'Avviso di Gara, nella descrizione del relativo lotto.

Nel caso di immobile occupato l'acquirente subentra all'Amministrazione comunale nei rapporti giuridici con gli utilizzatori.

ART. 4 – Modalità di partecipazione alla gara

Chiunque abbia interesse a partecipare alla gara dovrà obbligatoriamente presentare al Protocollo Generale del Comune di Nembro (BG) – Via Roma n. 13, ovvero far pervenire per posta raccomandata a.r. allo stesso indirizzo, entro e non oltre le ore 12 del giorno stabilito, la lettera di richiesta a partecipare alla gara trattativa privata previa gara ufficiosa corredata dei documenti di seguito specificati:

- A) Domanda di richiesta di essere invitato a partecipare alla gara a trattativa privata previa gara ufficiosa, redatta come da fac-simile allegato 1), sottoscritta in forma leggibile e per esteso (**PENA L'ESCLUSIONE**) contenente gli estremi di identificazione dell'interessato compreso il Codice Fiscale e/o l'eventuale numero di Partita IVA, le generalità complete del firmatario dell'offerta (titolare o legale rappresentante in caso di Impresa), nonché le seguenti dichiarazioni:

- di aver preso cognizione dell'immobile posto in vendita, di essere a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, con particolare riferimento alla situazione amministrativa, urbanistica e catastale e di aver preso chiara e completa conoscenza della sua consistenza;
- di essere a conoscenza e di accettare espressamente, con la presentazione della domanda, tutte le condizioni, nessuna esclusa, generali e particolari riportate nell'Avviso di Gara;
- di impegnarsi ad assumere incondizionatamente tutte le spese inerenti e conseguenti alla procedura di gara ed alla stipula dell'atto di compravendita (tecniche, contrattuali, notarili, di registrazione, di trascrizione, volture e consequenziali come per legge) nonché le spese per la giusta sistemazione della pratica catastale, ed a versarle al momento della stipula dell'atto;
- di impegnarsi a mantenere valida e vincolante l'offerta fino a 120 giorni dalla data di svolgimento della gara ed a versare il prezzo offerto e quant'altro dovuto al momento della stipula del contratto di compravendita, da farsi nel termine fissato dall'Amministrazione Comunale, pena l'incameramento della cauzione e fatto salvo il diritto al risarcimento del maggiore danno;
- di essere informato, ai sensi e per gli effetti del D.Lvo n. 196/2003, che i dati personali raccolti, saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa e che al riguardo comportano tutti i diritti previsti dal medesimo Decreto;

B) Dichiarazione ex art. 76 del DPR 28.12.00, n. 445, redatta come da Fac-simile allegato 2), sottoscritta in forma leggibile e per esteso (**PENA L'ESCLUSIONE**), in cui l'interessato attesti:

(se persona fisica)

- di non trovarsi in alcune delle condizioni di esclusione dalla contrattazione con le Pubbliche Amministrazioni e di trovarsi nel libero e pieno godimento dei propri diritti civili;

in alternativa (se impresa individuale o impresa in forma societaria)

- di non trovarsi in alcuna delle condizioni di esclusione dalla contrattazione con le Pubbliche Amministrazioni, che l'impresa risulta iscritta al Registro delle Imprese presso la competente Camera di Commercio, Industria, Agricoltura e Artigianato di

_____ , col n. _____ in data _____ e che l'impresa è una _____;

ed inoltre

- che la ditta non si trova in stato di fallimento, di liquidazione, di amministrazione controllata, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione del Paese in cui è stabilita la ditta, di non avere in corso alcun procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni e di non versare in stato di sospensione o cessazione dell'attività commerciale;
- che non è mai stata pronunciata una condanna con sentenza passata in giudicato, per un qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale o per delitti finanziari, a carico dei legali rappresentanti e/o dell'eventuale direttore tecnico dell'impresa;
- che nei confronti dell'impresa istante, non ricorrono le cause ostative di cui alla L. 31.05.1965, n. 575 e successive modifiche ed integrazioni e che le stesse non ricorrono neppure nei confronti delle persone dei legali rappresentanti e degli eventuali componenti l'organo di amministrazione;
- di non essersi resa gravemente colpevole di false dichiarazioni circa il possesso dei requisiti richiesti per l'ammissione agli appalti;
- che non sussiste, con altre ditte concorrenti, nella presente gara, alcuna delle situazioni di controllo e di collegamento di cui all'art. 2359 c.c.;

per le persone giuridiche (Enti o Società):

- la documentazione da cui risulti l'indicazione del Legale Rappresentante e dei poteri allo stesso conferiti.

C) copia fotostatica di un valido documento d'identità del firmatario dell'offerta e della dichiarazione ex art.76 del D.P.R. 445/2000.

ART. 5 – Ricezione istanze - Procedura

Ai sensi dell'art. 22 del Regolamento sulle Alienazioni del Patrimonio Comunale riguardante "Trattativa Privata previa Gara Ufficiosa", il Dirigente entro 15 giorni dallo scadere del termine di pubblicazione dell'Avviso, individua con propria determinazione, ai sensi del presente regolamento e dell'avviso, i soggetti da ammettere alla trattativa.

Entro 15 giorni dall'approvazione dell'elenco dei soggetti ammessi, saranno inviate le lettere di invito a presentare offerta.

La lettera stabilisce il termine entro il quale l'offerta deve effettivamente pervenire al Comune. Il bene viene aggiudicato, con determinazione dirigenziale a chi ha presentato il prezzo più alto.

ART. 6 – Istanze per procura e per persona da nominare

Sono ammesse istanze per procura ed anche per persona da nominare, con le modalità previste all'art. 81 del R.D. 23.05.1924, n. 827.

La procura deve essere redatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da Notaio e sarà unita alla proposta irrevocabile di acquisto.

Allorché le istanze siano presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

ART. 7 – Condizioni generali e particolari norme di rinvio

L'Amministrazione Comunale, si riserva comunque la facoltà insindacabile di modificare, sospendere e/o revocare il presente bando, di non dar luogo alla gara o di prorogare la data, senza che i privati possano vantare alcun diritto.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono pertanto immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre l'accettazione del Comune consegue solo all'aggiudicazione definitiva, disposta con determinazione dirigenziale.

Per tutto quanto non previsto espressamente si richiamano le norme di cui al Regolamento per l'Amministrazione e la contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. 23.05.1924, n. 827, nonché dal Regolamento Comunale per l'alienazione del Patrimonio immobiliare del Comune, approvato con Deliberazione Consiliare n. 19 del 20/04/2023, in quanto applicabili.

ART. 8 – Stipula del contratto

Nei 15 giorni successivi all'avvenuta formale aggiudicazione, il responsabile del procedimento invita l'aggiudicatario a presentare, entro un preciso termine, pena la revoca dell'aggiudicazione, i documenti necessari alla stipula dell'atto di compravendita, ad indicare il nominativo del Notaio, nonché ad inviare lo schema di contratto di compravendita, nelle forme e secondo le modalità previste dal Codice Civile. La stipulazione dell'atto deve avvenire entro 180 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

Il contratto definitivo di cessione a favore dell'aggiudicatario, è soggetto ad imposta di registro, ipotecaria e catastale, nelle percentuali previste dalla legislazione fiscale vigente, in quanto la cessione non rientra tra quelle effettuate nell'esercizio di impresa.

L'immissione in possesso è stabilita nel giorno di stipula del rogito notarile.

In caso di rinuncia all'acquisto o qualora l'aggiudicatario si renda inadempiente nei termini stabiliti e comunque all'obbligo di stipulare il contratto, l'Amministrazione procederà ad incamerare la cauzione provvisoria versata a garanzia dell'offerta, fatta salva ogni altra azione a tutela degli interessi dell'Ente.

Resta inteso che il contratto di compravendita potrà essere stipulato solo a seguito dell'acquisizione della certificazione prevista dalle norme regolanti i contratti con le Pubbliche Amministrazioni.

Qualora non si addivenisse alla stipula del contratto per cause non imputabili all'aggiudicatario, l'Amministrazione dovrà solo provvedere alla restituzione della cauzione e l'aggiudicatario non potrà rivendicare diritti, interessi o indennizzi di sorta.

L'importo dell'aggiudicazione, al netto del deposito cauzionale, non costituito con fideiussione e già trattenuto dall'Amministrazione, dovrà essere versato in un'unica soluzione prima o contestualmente alla stipula dell'atto di vendita, mediante bonifico bancario intestato alla Tesoreria Comunale o assegno circolare N.T. intestato a "Comune di Nembro".

Qualora il deposito cauzionale sia stato costituito in fideiussione, lo stesso sarà restituito all'aggiudicatario contestualmente alla stipula del contratto.

Ai concorrenti non aggiudicatari, la cauzione sarà restituita nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione formale.

ART. 9 – Immobili vincolati

Qualora un immobile sia vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004 recante il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio tale elemento è espressamente indicato nella descrizione del lotto riportata nell'Avviso d'asta.

L'alienazione di tali immobili è soggetta all'esercizio del diritto di prelazione, da esercitare successivamente alla stipulazione dell'atto di vendita ed alla corresponsione del relativo prezzo, ai sensi e per gli effetti degli artt. 60 e seguenti del D.Lgs. 42/2004.

In tali casi l'immissione in possesso della parte acquirente dell'immobile avverrà solo a seguito dell'avvenuta constatazione del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato ed altri Enti aventi diritto nel termine di 60 giorni di cui all'art.61 del D.Lgs. 42/2004.

Qualora al momento dell'aggiudicazione definitiva della gara, sia ancora in corso sull'immobile aggiudicato, la verifica da parte del Ministero del vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004, la stipula dell'atto avverrà entro trenta giorni dall'emissione del relativo decreto da parte del Ministero.

ART. 10 – Tutela della privacy

Ai sensi del D.Lvo 30/01/2003 n. 196, in ordine al procedimento instaurato con la presente gara si informa che:

- a) le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono a espletamento di asta pubblica ai sensi delle vigenti normative in materia di appalti pubblici;
- b) il conferimento dei dati ha natura facoltativa, e si configura più esattamente come onere, nel senso che il concorrente, se intende partecipare all'asta pubblica, deve rendere la documentazione richiesta dall'Amministrazione aggiudicatrice in base alla vigente normativa;
- c) la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere consiste nell'esclusione dalla gara;
- d) i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati sono: 1) il personale interno dell'Amministrazione interessato dal procedimento; 2) i concorrenti che partecipano alla seduta pubblica di gara; 3) ogni altro soggetto che abbia interesse ai sensi della L. 7 agosto 1990 n. 241;
- e) i diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui al citato D. Lvo n. 196/2003, cui si rinvia;

soggetto attivo della raccolta dei dati è l'Amministrazione aggiudicatrice.