



COMUNE DI PIANENGO

PROVINCIA DI CREMONA

BANDO DI GARA **PER ALIENAZIONE** **AREA COMPRESA NEL PLU** **“NUOVA ZONA Ds PER SERVIZI”**

A - ENTE ALIENANTE: Comune di Pianengo – Via Roma n. 59 – 26010 Pianengo (CR) - Tel. URP 0373/752226 – Tel. Ufficio Tecnico 0373/752233 – Fax 0373/74315 – E mail: info@comune.pianengo.cr.it; lavori.pubblici@comune.pianengo.cr.it;

B – PROCEDURA DI GARA E CRITERIO DI ASSEGNAZIONE: ASTA PUBBLICA, da espletarsi con il sistema delle offerte in rialzo percentuale sul prezzo a base d'asta.

Saranno ritenute valide solo offerte in aumento.

L'assegnazione dell'area avverrà in favore di colui che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa, cioè quella con il più alto rialzo percentuale.

Ai sensi dell'articolo 69 R.D. 827/1924, si procederà all'assegnazione anche in presenza di una sola offerta valida.

C – BENE IN ALIENAZIONE:

Area, situata fra la zona produttiva della via Dell'Artigianato (a sud) e l'insediamento a carattere rurale e residenziale, sito in località Torre di Sopra (a nord), presentante le seguenti caratteristiche:

- Individuazione catastale (catasto terreni): foglio 2, mappale 523 parte, prato irriguo, classe 1, mq. reali circa 4.940,00.-
- Destinazione urbanistica: “Zona Ds per servizi”, da convenzionare con il Comune, per la realizzazione di un Piano di Lottizzazione d'Ufficio (PLU), approvato definitivamente con deliberazione consiliare n. 031 del 19.10.2009.
- Dati Planivolumetrici dell'Area: Volume massimo costruibile = mc. 9.880, eventualmente aumentabili fino ad un massimo di mc. 10.878, secondo quanto disciplinato dall'articolo 2 delle N.T.A. del PLU; Superficie copribile = mq. 1.976; Superficie utile lorda complessiva = mq. 3.293; Destinazioni ammesse : artigianato di servizio, attività commerciali, attività di servizio, come meglio dettagliato dagli artt. 3 e 4 delle N.T.A. del PLU.

D – OBBLIGHI DEL VINCITORE

Il vincitore della gara è obbligato a:

- a) Stipulare, con a carico le spese di stipula-rogito, la convenzione di assegnazione-cessione in proprietà dell'area, in conformità alla bozza allegata, entro 120 gg dalla data di aggiudicazione definitiva.
- b) Ricevere la consegna delle aree cedute in proprietà, non appena gliene verrà data comunicazione dal Comune e, comunque, non oltre 30 giorni dalla data di tale comunicazione.
- c) Realizzare, sulle aree cedute in proprietà, in conformità alle N.T.A. del Piano di Lottizzazione d'Ufficio di Via Dell'Artigianato, del vigente P.R.G./PGT e Regolamento Edilizio nonché del Regolamento Locale di Igiene, gli edifici previsti dal PLU.
- d) Presentare, entro tre anni dalla data di stipula della convenzione, la domanda per il permesso di costruire o denuncia di inizio attività, per la costruzione degli edifici, previsti dal PLU.
- e) Costituire servitù attiva di transito, a favore del Comune di Pianengo e/o suoi aventi causa, per l'accesso all'area, dove sono installati gli impianti per la telefonia mobile.
- f) Costituire servitù attiva di passaggio, a favore del Comune di Pianengo per la fognatura comunale mista, già realizzata sull'area da parte dell'Amministrazione Comunale, il cui tracciato si evince nell'Elaborato n. 8 del PLU; per tale tratto di fognatura, dovrà essere garantita e fatta salva la sua funzionalità, nonché la completa ispezionabilità della condotta.
- g) Costituire servitù attiva di transito, a favore del Comune di Pianengo, dell'area meglio identificata nell'Elaborato n. 7 del PLU (con apposita campitura, eventuale futura servitù di transito al piano terra e come meglio dettagliata, all'art.8 delle N.T.A. del P.L.U), per realizzare un futuro raccordo viabilistico, che si rendesse necessario per la viabilità comunale. Fino al momento in cui il Comune non procederà all'esercizio di detta servitù di transito, l'operatore privato potrà godere della relativa superficie assoggettata a detta servitù. Le eventuali opere ivi realizzate dall'operatore privato, quali quelle di pavimentazione e di arredo, non potranno essere rimborsate. Saranno, invece, a carico del Comune le spese derivanti dalla realizzazione dell'eventuale raccordo stradale.
- h) Asservire all'uso pubblico, a favore del Comune, con contestuale costituzione di servitù di pubblico passaggio, le aree designate all'assolvimento dello standard urbanistico di parcheggio, nelle quantità necessarie a non ricorrere alla monetizzazione dello stesso. La messa a disposizione delle superfici assoggettate all'uso pubblico in adempimento allo standard avverrà proporzionalmente alle edificazioni realizzate, anche per stralci; le aree di standard dovranno essere disponibili contestualmente alla messa in esercizio di qualsiasi destinazione d'uso, prevista dal Piano di Lottizzazione d'Ufficio.
- i) Sostenere il costo integrale lordo della progettazione definitiva ed esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria interne al lotto (corselli stradali, parcheggi, aree di manovra, reti dei servizi etc.), ed analogamente esterne al lotto, come individuate nella Tav. 8 del PLU, oltre che tutti gli oneri afferenti la direzione, contabilità e sicurezza di tutti i lavori, secondo quanto previsto dalla vigente normativa in materia di Lavori Pubblici. Tutti i professionisti (progettista, direttore dei lavori, responsabile della sicurezza,

etc.) verranno selezionati dal Comune, con oneri integralmente a carico del privato assegnatario.

j) Sostenere il costo integrale lordo della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di cui al precedente punto "i".

k) Sostenere il costo integrale lordo del collaudo delle opere di urbanizzazione; tale collaudo sarà eseguito da competente professionista scelto dall'Amministrazione Comunale.

E – OPERE DI URBANIZZAZIONE E MODALITA' DI REALIZZAZIONE

Il vincitore della gara, nel rispetto della vigente normativa in materia di realizzazione di opere di urbanizzazione (articolo 122, comma 8°, D.Lgs n. 163/2006), assume l'onere finanziario dell'integrale esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria esterne al lotto e riguardanti un tratto della via Dell'Artigianato, così come evidenziate sugli elaborati del progetto di PLU alla Tavola n. 8 e di seguito descritte:

- rifacimento della pavimentazione stradale in tout-venant bitumato;
- fognature per acque miste;
- rete idrica per l'acqua potabile;
- rete di distribuzione del gas metano;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- completamento della rete di pubblica illuminazione compresi punti luce;
- rete telefonica fissa;
- segnaletica verticale e orizzontale delle superfici destinate alla viabilità carrabile e ciclopedonale.

Non sono previste cessioni di aree o di opere interne al perimetro del lotto oggetto di assegnazione.

In relazione alla realizzazione delle indicate opere di urbanizzazione, la procedura negoziata, senza previo bando di gara, sarà esperita e gestita dal soggetto assegnatario-attuatore, in piena conformità alla normativa, di cui all'articolo 57 del Codice dei contratti pubblici (D.Lgs n. 163/2006) e nel rispetto della seguente disciplina:

a) Il Comune seleziona ed individua il progettista-direttore dei lavori, il responsabile della sicurezza (in fase di progettazione ed in fase di esecuzione), il collaudatore delle opere di urbanizzazione.

b) Il Comune valida ed approva il progetto esecutivo.

c) Le spese tecniche complessive lorde di cui al precedente punto a) sono a carico dell'assegnatario-attuatore, il quale, a seguito di atto di individuazione delle figure tecniche da parte del Comune, procederà ai necessari pagamenti delle parcelle professionali, su nota del Comune medesimo.

d) Il vincitore della gara, in qualità di soggetto assegnatario-attuatore del PLU, indice la gara informale, invitando almeno n. 5 imprese (procedura negoziata senza previo bando di gara, ai sensi del combinato disposto degli articoli 57, comma 6° e 122, comma 8°, del D.Lgs n. 163/2006), per l'individuazione dell'impresa esecutrice.

e) Il contratto di appalto viene stipulato, a rogito del Segretario Comunale, fra il soggetto assegnatario-attuatore e l'impresa, selezionata a seguito della predetta gara informale.

f) Il soggetto assegnatario-attuatore corrisponde i pagamenti all'impresa, sulla base degli stati di avanzamento.

g) Il Comune vigila sulla corretta conduzione della procedura negoziata senza previo bando di gara, indetta e gestita dal privato assegnatario-attuatore. Nel caso in cui ravvisi anche un sol inadempimento agli obblighi di corretta e tempestiva conduzione della gara informale, il Comune procederà, previo preventivo procedimento di acclaramento dell'inadempimento, all'incameramento della garanzia fideiussoria, al fine, se necessario, di indire la gara, in sostituzione del soggetto assegnatario-attuatore.

h) Il Comune vigila sulla corretta esecuzione delle opere, anche attraverso il Direttore dei lavori. Il Comune, nell'esercizio del potere di vigilanza, può effettuare ispezioni, controlli, accessi ai luoghi ed ai documenti, e può compiere qualsivoglia altro atto, idoneo al corretto esercizio della sua funzione di controllo. Nel caso in cui ravvisi anche un sol inadempimento agli obblighi di corretta e tempestiva ultimazione dei lavori, il Comune procederà, previo preventivo procedimento di acclaramento dell'inadempimento, all'incameramento della garanzia fideiussoria, al fine, se necessario, di indire la gara, in sostituzione del soggetto assegnatario-attuatore.

i) Il Comune, terminati regolarmente e tempestivamente i lavori, procederà al collaudo dei medesimi, con spese a totale carico del soggetto assegnatario-attuatore.

Valore netto opere di urbanizzazione: € 55.000,00.-

Valore lordo delle opere di urbanizzazione (comprensivo del costo opere, delle spese per progettazione, direzione, contabilità, sicurezza, collaudo lavori + IVA lavori e spese tecniche + Cassa Previdenza spese tecniche): € 75.500,00.-

Al predetto valore lordo di € 75.500,00.-, si commisurerà la fideiussione, che il vincitore della gara dovrà presentare, al momento della stipula della convenzione, al fine di garantire tutti gli obblighi di convenzione, nessuno escluso.

F – REQUISITI PER LA GARA:

Alla gara possono partecipare persone fisiche e giuridiche in forma singola o associata.

In caso di associazione temporanea, l'impresa partecipante alla gara, in qualità di mandataria, deve depositare il mandato collettivo sottoscritto dalle altre imprese mandanti. Le sottoscrizioni in calce all'atto di mandato collettivo devono essere autenticate in base alla vigente normativa.

I soggetti partecipanti (persone fisiche o legali rappresentanti di imprese) devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

a) Cittadinanza italiana o di altro Stato appartenente all'Unione Europea, ovvero stranieri extracomunitari, titolari di regolare permesso di soggiorno.

b) L'inesistenza di sentenze di condanna passate in giudicato, oppure di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'Articolo 444 del Codice di Procedura Penale, oppure decreto penale di condanna irrevocabile determinanti incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione, ai sensi degli articoli 120 della legge 689/1981, 32-ter e 32-quater del codice penale. In presenza di sentenza, passata in giudicato, prevedente l'incapacità a contrattare e sussistente al momento della gara, l'esclusione è automatica. (Le condanne vanno

dichiarate tutte, anche se non più comparenti sul certificato del casellario a richiesta).

c) SE IMPRESA: Iscrizione al Registro delle Imprese presso le competenti C.C.I.A.A., con indicazione della specifica attività di impresa.

d) SE IMPRESA: Insussistenza dello stato di fallimento, di liquidazione coatta, di amministrazione controllata o di concordato preventivo e insussistenza di procedimento in corso per la dichiarazione di una di tali situazioni.

G – PREZZO A BASE D’ASTA: € 500.000,00.- (Prezzo di acquisto dell’area).

Come già prescritto al punto B), l’offerta deve essere formulata indicando il rialzo percentuale (in cifra e lettere) sul prezzo a base d’asta, in conformità al modello elaborato a titolo esemplificativo dall’Amministrazione comunale.

Saranno ritenute valide solo offerte in aumento.

H - PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

H.1. Per partecipare alla gara, i soggetti interessati dovranno far pervenire un plico esterno, contenente l’offerta e tutti i documenti richiesti, sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura, riportante il nominativo della persona concorrente, entro le ore 12.00 del giorno precedente non festivo a quello fissato per la gara.

Giorno della gara: 5 luglio 2010 – ore 9,00

Termine ultimo di presentazione delle offerte: 28 giugno 2010, alle ore 12,00.

Dovrà, inoltre, sul plico chiaramente apporsi la seguente dicitura: *“Offerta per la gara del giorno 5 luglio 2010, relativa all’alienazione dell’area compresa nel PLU “Nuova Zona Ds per servizi”*

La mancanza della firma sui lembi di chiusura del plico esterno e di quello contenente l’offerta sono causa di esclusione dalla gara .

H.2. Il plico dev’essere indirizzato: Al Comune di Pianengo, Via Roma n. 59, cap. 26010, Pianengo (CR).

H.3. Le offerte devono essere redatte in lingua italiana.

H.4. In caso di offerte uguali, verrà indetta una urgente gara migliorativa, limitata ai soli soggetti che hanno presentato offerte uguali.

I - CELEBRAZIONE DELLA GARA

I.1. Possono presenziare alla celebrazione della gara tutti i soggetti aventi interesse.

I.2. La gara sarà esperita il giorno **5 luglio 2010 – ore 9,00** nel Palazzo Municipale e sarà presieduta dal Segretario Comunale. La seduta è pubblica.

I.3. Nell’eventualità di ragioni tecniche, esigenti il differimento della data di celebrazione della gara, la nuova data sarà comunicata tempestivamente ai soli soggetti concorrenti, mediante fax o strumenti equiparati.

L - DOCUMENTAZIONE DA INCLUDERE NEL PLICO (GRANDE)

L.1. Una dichiarazione, contenente l’offerta espressa in percentuale sul dato d’asta, così in cifre come in lettere, senza abrasioni o correzioni di sorta, sottoscritta con firma leggibile e per esteso.

Tale offerta dovrà essere chiusa in apposita busta, debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, con l’indicazione del mittente e dell’oggetto della gara, nella quale

non dovranno essere inseriti altri documenti. Sulla busta dovrà essere apposta, inoltre, l'indicazione: "Offerta Economica".

L.2. Una distinta dichiarazione, sottoscritta dalla persona fisica o dal legale rappresentante dell'impresa o dell'associazione temporanea partecipante alla gara, ove deve essere attestato quanto segue (allegare alla dichiarazione copia di un valido documento di identità, ai fini autenticativi):

- a) Cittadinanza italiana o di altro Stato appartenente all'Unione Europea, ovvero stranieri extracomunitari, titolari di regolare permesso di soggiorno.
- b) L'inesistenza di sentenze di condanna passate in giudicato, oppure di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'Articolo 444 del Codice di Procedura Penale, oppure decreto penale di condanna irrevocabile determinanti incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione, ai sensi degli articoli 120 della legge 689/1981, 32-ter e 32-quater del codice penale. In presenza di sentenza, passata in giudicato, prevedente l'incapacità a contrattare e sussistente al momento della gara, l'esclusione è automatica. (Le condanne vanno dichiarate tutte, anche se non più comparenti sul certificato del casellario a richiesta).
- c) Di aver visionato l'area in vendita e la connessa documentazione (PLU e relativi allegati), e di non avere alcuna riserva in merito.
- d) Di aver preso compiuta visione del Bando di Gara e di tutti i connessi allegati (bozza di convenzione, modelli offerta e dichiarazione), di accettarli integralmente e di non formulare alcuna riserva in merito.
- e) Di aver compiutamente visionato la bozza di convenzione di assegnazione-cessione e di accettare integralmente tutte le obbligazioni ivi previste, compreso l'obbligo di presentare una fideiussione del valore di € 75.000,00.-
- f) Di aver preso compiuta visione dell'intera documentazione del PLU, di accettarla integralmente e di non formulare alcuna riserva in merito.
- g) SE IMPRESA: Iscrizione al Registro delle Imprese presso le competenti C.C.I.A.A., con indicazione della specifica attività di impresa.
- h) SE IMPRESA: Insussistenza dello stato di fallimento, di liquidazione coatta, di amministrazione controllata o di concordato preventivo e insussistenza di procedimento in corso per la dichiarazione di una di tali situazioni.
 - e) SE IMPRESA: La composizione della Società, con indicazione del legale rappresentante.

L.3. Cauzione, pari al 2% del prezzo indicato a base di gara (€ 10.000,00.-) da prestare mediante: - fideiussione bancaria od assicurativa, con clausola di pagamento a semplice richiesta; - assegno circolare.

La Cauzione viene prestata a garanzia della serietà dell'offerta, e verrà incamerata dall'Amministrazione in caso di: a) accertata mendace dichiarazione; b) rifiuto a procedere alla stipula della convenzione di assegnazione-cessione, entro il termine fissato dal Comune, in caso di vincita della gara.

La Cauzione, se prestata in forma di fideiussione, deve: a) presentare una durata minima pari ad almeno giorni 180 (centottanta), decorrenti dalla data di presentazione dell'offerta; b) prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro giorni 15 (quindici), a semplice richiesta del Comune.

La cauzione verrà svincolata entro 40 giorni dall'assegnazione definitiva, ad eccezione di quella prodotta dal vincitore della gara, che verrà svincolata solo dopo la stipula della convenzione di assegnazione-cessione

M – VISIONE DELL'AREA E DELLA DOCUMENTAZIONE: I soggetti interessati possono prendere visione dell'area e della connessa documentazione (PLU e relativi allegati), previo appuntamento, da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale (geom. Lameri), rintracciabile ai seguenti recapiti : tel. 0373/752233 – e-mail lavori pubblici@comune.pianengo.cr.it – Ufficio Tecnico Via Roma n. 59, Pianengo.

N - ESCLUSIONI - AVVERTENZE

Resta inteso che:

- Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile.
- Trascorso il termine fissato, non viene riconosciuta valida alcuna offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva di offerta precedente.
- Non sono ammesse le offerte condizionate, o quelle espresse in modo indeterminato, o con riferimento ad offerta relativa ad altra gara. In caso di discordanza tra la misura percentuale indicata in cifra e quella indicata in lettere, è ritenuta valida quella indicata in lettere.
- Saranno ritenute valide solo offerte in aumento.
- Non si darà corso all'apertura del plico, che non risulti pervenuto entro le 12 del giorno precedente non festivo a quello fissato per la gara, o sul quale non sia apposto il mittente, la scritta relativa alla specificazione della gara, non sia sigillato e non sia controfirmato sui lembi di chiusura.
- Non sarà ammessa alla gara l'offerta, nel caso che manchi o risulti incompleto od irregolare, o non conforme a quanto sopra evidenziato (L.1,L.2,L.3), alcuno dei documenti richiesti, o siano omesse nella dichiarazione del punto L.2 le indicazioni ed attestazioni ivi previste. Parimenti, determina l'esclusione dalla gara il fatto che l'offerta non sia contenuta nell'apposita busta interna debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura e recante l'indicazione del mittente e l'oggetto della gara.
- Non sono, altresì, ammesse le offerte che recano abrasioni o correzioni nell'indicazione del prezzo offerto.
- In caso di offerte uguali, verrà indetta un'urgente gara migliorativa, limitata alle sole persone fisiche o imprese che hanno presentato offerte uguali.

P- CONTROLLI

Dopo l'assegnazione provvisoria, cioè l'individuazione del vincitore della gara, effettuata dalla Commissione, gli Uffici comunali effettueranno i dovuti controlli, per poi procedere all'assegnazione definitiva.

La partecipazione alla gara, da parte dei soggetti interessati, comporta la piena ed incondizionata accettazione di tutte le disposizioni contenute nel presente Bando di Gara.

Si informa, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 13 del D. Lgs. 196/03, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

ALLEGATI:

- Bozza di convenzione di assegnazione-cessione in proprietà di area;
- Modello per presentazione offerta
- Modello di dichiarazione.

Pianengo, li 26 aprile 2010

Il Responsabile del Servizio