ALLEGATO 1

COMUNE DI PIANEZZA

Città metropolitana di Torino

SETTORE TERRITORIO

BANDO PER L'ASSEGNAZIONE DI DIRITTI EDIFICATORI CON VERSAMENTO DI CORRISPETTIVO

1) OGGETTO DEL BANDO

Con il presente bando si rendono disponibili per la vendita all'asta di diritti edificatori complessivi 800,00 mq di Superficie Utile Lorda (SUL) teorica edificabile, ai sensi del *Regolamento alienazione beni immobili,* inseriti nel *Piano delle Alienazioni e delle valorizzazioni del patrimonio immobiliare*, previsti per **edifici con destinazione residenziale/terziaria** di proprietà comunale, per interventi di Ampliamento (A) come definiti agli articoli 47 e 48 delle n.t.a. del P.R.G.C vigente o su **terreni già previsti in costruzione**, alle condizioni e con le modalità descritte negli articoli che seguono.
E' prevista la partecipazione al bando per la localizzazione della S.U.L. residenziale/terziaria in vendita, nelle zone del territorio urbanisticamente compatibili, presentando apposito progetto di fattibilità urbanistico-edilizia in conformità al vigente P.R.G.C..
Gli interventi su terreni già previsti in costruzione saranno consentiti nelle aree e ambiti di completamento "Co" - "CO", nelle aree da sottoporre a ristrutturazione urbanistica "BR" e nelle aree di nuovo impianto residenziale da attuare ed in corso di attuazione "CE" – "C".

I diritti edificatori, espressi in metri quadri teorici di Superficie Utile Lorda (S.U.L.), sono una possibilità edificatoria teorica che si genera e si utilizza nell'ambito del territorio comunale secondo i criteri, le modalità, le forme e le condizioni individuate dalle N.T.A. del vigente PRGC a seguito delle opportune modifiche urbanistiche.

2) VALORE DEI DIRITTI EDIFICATORI E PREZZO A BASE D'ASTA

Con il presente Bando si procede alla **vendita all'asta di diritti edificatori per complessivi 800,00 mq. di SUL** a seguito di singole offerte di acquisto.
Il Valore unitario del diritto edificatorio posto a base di gara, secondo apposita valutazione di stima, è di Euro 240,00 al metro quadrato di SUL edificabile maggiorato del 3% per compensare le spese tecniche e di pubblicità sostenute dal Comune ai sensi dell'art. 3 del Regolamento comunale sulle alienazioni immobiliari per un totale di **Euro 247,20 al metro quadrato di S.U.L.**
Tale valore è da intendersi al netto degli oneri ed onorari per la stipula dell'atto di cessione dei diritti e di tutte le spese conseguenti all'assegnazione che sono a carico dell'acquirente.

3) SOGGETTI AMMESSI ALL'ASTA PUBBLICA

Sono ammessi a partecipare all'asta pubblica sia privati che imprese, società ed enti.
I partecipanti all'asta pubblica dovranno essere in possesso della capacità di vincolarsi contrattualmente, ad essi non dovrà essere stata applicata la pena accessoria dell'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione o la sanzione del divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

4) PROCEDURE E CRITERI DI ASSEGNAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

La vendita dei diritti sarà effettuata previo **esperimento di asta pubblica**, ai sensi degli artt. 73, lett. c), e 76 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e, si terrà con il metodo delle offerte segrete **esclusivamente in aumento** rispetto al prezzo a base d'asta.

L'assegnazione dei diritti edificatori ai concorrenti sarà effettuata sulla base di singole offerte parziali formulate con riferimento al prezzo unitario offerto, il quale dovrà essere superiore a quello minimo posto a base di gara. Si dovrà inoltre indicare la quantità di diritti edificatori che si intendono acquisire.
La S.U.L. vendibile potrà essere acquistata a lotti in diverse quantità con un **limite massimo di 200 mq per lotto.** Due lotti di 200 mq per un totale di 400 mq di S.U.L. saranno riservati alle richieste di modeste quantità di superficie, con le seguenti priorità ai fini dell'assegnazione:

Priorità 1° - richieste relative a ridotte quantità;

Priorità 2° - richieste con offerte economiche maggiori a parità di superficie

I restanti due lotti di 200 mq per un totale di 400 mq, saranno assegnati con le seguenti priorità:

Priorità 1° - richieste con offerte economiche maggiori.

L'asta verrà aggiudicata anche in presenza di una sola offerta valida purché ritenuta conveniente e idonea.
L'aggiudicazione dei diritti edificatori verrà disposta secondo la **graduatoria formulata in ordine ai criteri sopra elencati** e comunque **fino ad esaurimento del quantitativo complessivo di diritti edificatori indicati al precedente articolo 2 con esclusione delle offerte in ribasso rispetto al prezzo posto a base di gara.**
I diritti da assegnare si considereranno esauriti quando non ve ne saranno più a sufficienza a soddisfare interamente la prima delle richieste rimaste inevase.
L'eventuale quantità residua di diritti edificatori, ancorché inferiore a quanto richiesto, potrà essere comunque assegnata al titolare della prima delle richieste rimaste inevase, previo esplicito **atto di assenso dell'offerente** stesso, da rendere **entro il termine perentorio di giorni cinque** dal ricevimento di apposita comunicazione da parte dell'Amministrazione Comunale.
I diritti edificatori eventualmente non assegnati resteranno a disposizione dell'Amministrazione Comunale e verranno aggiunti alla quantità dei diritti edificatori da assegnarsi con i bandi degli anni successivi.
In caso di parità di offerta tra due o più concorrenti si procederà all'aggiudicazione secondo i seguente criterio:
Produzione di offerta suppletiva in aumento sul posto redatte in busta chiusa e sigillata da aprire da parte del presidente della commissione durante la procedura dell'asta pubblica.
Dell'esito dell'asta pubblica verrà redatto regolare verbale che riporterà la graduatoria provvisoria delle offerte valide ammesse e l'aggiudicazione provvisoria.
L'aggiudicazione definitiva, che interverrà con l'approvazione dell'esito dell'asta pubblica da parte del responsabile competente è subordinata alla verifica in merito al contenuto delle dichiarazioni rese nella domanda di partecipazione.
Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente.
La pubblicazione del Bando non è vincolante per l'Amministrazione Comunale che, per ragioni di pubblico interesse, a sua discrezione può comunque sospendere o non effettuare l'asta pubblica, ovvero, dopo l'effettuazione della stessa, revocare la procedura o non procedere alla stipulazione dell'atto di vendita dei diritti edificatori.
Ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione consegue alla **stipula del contratto** di vendita dei diritti edificatori a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
Nel caso non si potesse addivenire alla stipulazione dei contratti di compravendita con gli aggiudicatari, si procederà alla revoca dell'aggiudicazione ed alla stipulazione con il soggetto che segue in graduatoria.
Non sono ammesse, a pena di esclusione dall'asta, offerte in diminuzione rispetto al prezzo posto a base di gara, condizionate o non presentate con le modalità previste dal bando.

5) DEPOSITO CAUZIONALE

Per partecipare all'asta ogni concorrente dovrà costituire deposito cauzionale. Il deposito cauzionale ammonta al 10% del prezzo complessivo offerto (mq richiesti per prezzo offerto).
La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto di compravendita per fatto del soggetto aggiudicatario.
La cauzione può essere costituita mediante assegno circolare, fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del D.Lgs. n. 385/1993. La fideiussione deve essere irrevocabile e incondizionata e

deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, 2° comma, del codice civile, nonché l'operatività entro quindici giorni, a semplice richiesta del Comune di Pianezza. La garanzia deve inoltre avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.
Si precisa che non si accetteranno altre forme di prestazione della cauzione ovvero cauzioni rilasciate da soggetti diversi da quelli sopra indicati, a pena di esclusione dalla gara.
La stessa potrà essere costituita mediante versamento in contanti esclusivamente con assegno circolare non trasferibile, intestato al Comune di Pianezza –Tesoreria Comunale, da depositare presso la Tesoreria Comunale "Intesa San Paolo " sita in Alpignano.
La prova del deposito dovrà essere acclusa, in originale, nel plico contenente la documentazione per la partecipazione all'asta (busta A).
La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino al versamento completo del corrispettivo, mentre le cauzioni degli altri soggetti partecipanti non aggiudicatari, saranno svincolate e restituite entro 30 giorni dopo l'aggiudicazione.
Qualora il soggetto aggiudicatario non mantenga l'offerta presentata oppure non provveda alla stipulazione dell'atto di compravendita nel termine fissato, la cauzione sarà automaticamente incamerata dall'Amministrazione Comunale, salvi eventuali ulteriori risarcimenti. In caso di comprovati gravi motivi, l'Amministrazione Comunale può valutare la possibilità di posticipare la stipula dell'atto o di non procedere alla stessa.

6) TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE
I soggetti interessati a partecipare all'asta pubblica dovranno far pervenire a mezzo posta oppure a mezzo agenzia di recapito autorizzata oppure mediante consegna diretta, un plico chiuso contenente la documentazione elencata negli articoli che seguono, redatta in lingua italiana e predisposta con le modalità indicate nei paragrafi successivi, **entro e non oltre, a pena d'esclusione, le ore 12.00 del giorno martedì 16 febbraio 2021** esclusivamente al seguente indirizzo:
Comune di Pianezza, Piazza Leumann 1, 10044 Pianezza – Ufficio Protocollo
Orari per la consegna**:**
dalle ore 8,30 alle ore 12,30 il martedì e venerdì
dalle ore 8,30 alle ore 12,30 e dalle ore 14,30 alle ore 16,30 il mercoledì**.**

Il recapito tempestivo del plico è a completo ed esclusivo rischio del concorrente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità del Comune di Pianezza dove, per disguidi postali o di altra natura ovvero per qualsiasi altro motivo, l'offerta non giunga all'indirizzo di destinazione entro il termine perentorio sopra indicato.
Il Comune di Pianezza non è tenuto ad effettuare alcuna indagine circa i motivi di ritardo nel recapito del plico.
Il termine perentorio sopra indicato rimarrà fisso anche in caso di scioperi ovvero altre agitazioni dei vettori, salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di prorogare il termine.
Indipendentemente dall'entità del ritardo, non si procederà all'apertura dei plichi pervenuti oltre il suddetto termine di scadenza: ai fini dell'accertamento del rispetto del termine di presentazione, **richiesto a pena d'esclusione**, **farà fede unicamente il timbro del Protocollo Generale del Comune di Pianezza.**

7) MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE
I concorrenti dovranno far pervenire, **un unico plico**, contenente le due buste contenenti, a loro volta, quanto di seguito elencato (Busta A, Busta B), chiuso, sigillato (con ceralacca o altro sistema atto a garantire la non manomissione del plico medesimo), controfirmato dal/i concorrente/i sui lembi di chiusura, e riportante all'esterno le seguenti indicazioni:
intestazione del concorrente, relativo indirizzo e recapito telefonico
dicitura: **NON APRIRE asta pubblica "*partecipazione al bando per l'assegnazione di diritti edificatori con versamento di corrispettivo"***
Il plico sopra descritto dovrà contenere **2** (due) **buste distinte**, ciascuna delle quali a sua volta, dovrà essere chiusa, sigillata in modo da garantire la non manomissione della busta e controfirmata dal concorrente sui lembi di chiusura:

Busta "A" con l'indicazione esterna del mittente e della dicitura **"Domanda di partecipazione al bando"**, dovrà contenere tutti i documenti prescritti per la partecipazione e per l'ammissione all'asta, elencati al successivo articolo 8;
Busta "B", con l'indicazione esterna del mittente e della dicitura **"Offerta Economica",** dovrà contenere, **a pena d'esclusione dalla procedura concorrenziale**, i documenti elencati al successivo articolo 9.

8) CONTENUTO DELLA BUSTA "A"
La Busta "A" dovrà contenere **tutti** i sottoelencati documenti:
a) domanda di partecipazione e relative dichiarazioni, con relativi documenti di identità (eventualmente utilizzando il fac-simile pubblicato);
b) ricevuta del deposito cauzionale così come statuito dal precedente art. 5.
La domanda di partecipazione dovrà essere redatta in carta semplice ed in lingua italiana, con firma non autenticata.
Nella domanda dovranno essere indicati, ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 N. 445 per le persone fisiche: nome, cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio fiscale, il codice fiscale dell'offerente in caso di persona fisica e se coniugato il regime patrimoniale legale dei coniugi;
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:
- la dichiarazione esplicita del sottoscrittore di:
  - aver preso cognizione e di accettare integralmente tutte le condizioni riportate nel presente bando
  - aver valutato tutte le condizioni che possono influire sull'offerta, ritenendola equa;
  - accettare l'acquisto dei diritti edificatori esonerando l'Amministrazione da ogni eventuale responsabilità al riguardo;
  - assumere tutte le obbligazioni e gli impegni di cui al presente bando;
- la dichiarazione resa ai sensi degli art. 46 e 47 del D.P.R.28/12/2000 n. 445.

- **nel caso a concorrere sia persona fisica :**
  - 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 suo carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;
  - l'inesistenza a suo carico di condanne penali definitive che comportino la perdita e la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

- **nel caso a concorrere sia impresa individuale:**
  - di essere titolare dell'impresa;
  - che l'impresa è iscritta al Registro Delle Imprese;
  - che l'impresa non si trovi in stato di liquidazione, di fallimento e di concordato preventivo o di 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 o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
  - che la persona giuridica rappresentata non ha subito condanna definitiva alla sanzione interdittiva del divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

- **nel caso a concorrere sia impresa esercitata in forma societaria,**
  - di essere il legale rappresentante della società;
  - che la Società è iscritta al Registro delle Imprese;
  - i nominativi degli amministratori ed i legali rappresentanti della società con i relativi poteri;
  - che la società non si trova in stato di liquidazione, di fallimento e di concordato preventivo o di ogni altra analoga situazione e che non sia in corso una procedura per la dichiarazione di una di tali situazioni;

o 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 contrarre con la Pubblica Amministrazione;
o che la persona giuridica rappresentata non ha subito condanna definitiva alla sanzione interdettiva del divieto di contrarre con la Pubblica amministrazione;

- **nel caso a concorrere sia Ente Privato diverso dalle società:**
o di essere legale rappresentante dell'Ente;
o i nominativi delle persone designate a rappresentare legalmente la persona giuridica;
o 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 contrarre con la Pubblica amministrazione.

9) CONTENUTO DELLA BUSTA "B"
La Busta "B" dovrà contenere
a) l'offerta economica
b) i metri quadri
c) il progetto di fattibilità urbanistico-edilizia in conformità al vigente P.R.G.C, eccetto per il parametro dell'indice di edificabilità (oggetto di successiva variante urbanistica) con l'indicazione del lotto interessato e dell'individuazione della Z.T.O.
I documenti sopra elencati dovranno essere inseriti in busta chiusa, **a pena di esclusione dalla procedura concorsuale,** sigillata, controfirmata sui lembi di chiusura e contrassegnata con la dicitura "**Offerta economica".**
L'offerta economica deve essere **obbligatoriamente redatta in carta semplice** (eventualmente utilizzando il fac-simile pubblicato) e deve contenere **l'indicazione del prezzo offerto** in cifre e lettere (limite due cifre decimali) e il **quantitativo di metri quadri di diritti edificatori richiesti** in cifre e in lettere.
L'offerta deve essere datata e sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante per le società o gli enti di qualsiasi tipo.
Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.
Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che 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 l'Amministrazione Comunale.

10) SVOLGIMENTO DELL'ASTA PUBBLICA
L'asta pubblica dei diritti edificatori si svolgerà presso il Palazzo Municipale di Pianezza, Piazza Leumann, 1 il giorno **giovedì 18 febbraio** a partire dalle ore 9:30
Eventuali modifiche della data della seduta saranno comunicate a mezzo posta, fino al giorno antecedente alla suddetta data.
Nel giorno e nell'ora fissati, in seduta pubblica, si procederà alla **verifica della regolare presentazione delle richieste** di partecipazione ed **apertura della Busta "A"** relativa ad ogni singolo concorrente, con verifica della completezza e validità dei documenti presentati ai fini dell'ammissione all'asta. Effettuata tale operazione si procederà alla **formale ammissione dei concorrenti.**
Una volta espletate le formalità di ammissione/esclusione si procederà **all'apertura della Busta "B"** relativa ai **soli soggetti ammessi** e alla **formulazione della graduatoria provvisoria di aggiudicazione dei diritti edificatori**.
Della seduta verrà redatto **apposito verbale** riportante la sintesi delle operazioni eseguite.
La graduatoria predisposta al termine della procedura concorrenziale **ha carattere provvisorio** in quanto subordinata alla verifica della veridicità delle dichiarazioni presentate.

11) ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE
L'aggiudicazione definitiva avverrà con provvedimento dirigenziale successivamente alla verifica del contenuto delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario.
L'aggiudicatario è vincolato sin dalla presentazione dell'offerta, mentre gli obblighi dell'Amministrazione Comunale sono subordinati al perfezionamento del contratto.

L'atto di compravendita dovrà essere stipulato, a cura del notaio nominato dalla parte acquirente, **entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva.**
Il prezzo di vendita, come risultante dall'esito dell'asta, dovrà essere versato al momento della stipulazione dell'atto, tramite bonifico effettuato presso la Tesoreria Comunale "Intesa San Paolo" sita in Alpignano CODICE IBAN IT65D0306930040100000046045.
Nel caso in cui l'aggiudicatario non adempia all'obbligo di presentarsi alla stipulazione dell'atto di vendita entro il termine sopra indicato, ovvero non provveda al pagamento del corrispettivo dovuto, ovvero receda dall'acquisto, si darà luogo alla decadenza dall'aggiudicazione.
Alla decadenza consegue l'acquisizione in danno a carico dell'aggiudicatario decaduto, ed il Comune incamererà, a titolo di penale, il deposito cauzionale. **In tal caso si proseguirà con lo scorrimento della graduatoria in favore degli altri offerenti, non risultati aggiudicatari.**
Sono a carico del/degli aggiudicatario/i tutte le imposte, tasse, spese notarili di rogito e di registrazione, nonché le altre inerenti e conseguenti al perfezionamento della compravendita, il quale potrà avvalersi di eventuali benefici fiscali di legge.
L'aggiudicatario/i, dal momento stesso dell'aggiudicazione, rimane/rimangono vincolato/i alla scrupolosa osservanza dei termini e delle condizioni di cui al presente bando.

12) DISPOSIZIONI FINALI
Il Responsabile del procedimento è il Responsabile del Settore Territorio: Arch. Antonella Mangino
La partecipazione all'asta da parte dei concorrenti, comporta la piena ed incondizionata accettazione di tutte le disposizioni contenute nel presente bando.
Per ogni ulteriore informazione e rilascio di documentazione concernente la procedura concorrenziale è possibile rivolgersi al Servizio Urbanistica nei seguenti orari:
dal lunedì al venerdì dalle 9.30 alle 12.30
(telefono 011.9670231/234 - e-mail: ardizzone@comune.pianezza.to.it)

Il presente bando integrale verrà pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Pianezza e sul sito internet istituzionale dell'Ente

Pianezza, gennaio 2021

Il Responsabile Settore Territorio
Arch. Antonella Mangino