



**COMUNE DELLA SPEZIA
ECONOMATO E PATRIMONIO**

BANDO D'ASTA PUBBLICA

Il Comune della Spezia in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 25.07.2011 rende noto che il giorno 12.09.2011 alle ore 10,00 nella sala dell'Ufficio Contratti sita al II piano del Palazzo Comunale di Piazza Europa n. 1, La Spezia, innanzi al Dirigente del C.d.R. Economato e Patrimonio, Dr. Pier Luigi Fusoni si procederà alla vendita dell'impianto sportivo "B. Ferdeghini", tramite asta pubblica, da esperirsi con il metodo delle offerte segrete in aumento, da confrontarsi con il prezzo base d'asta, con modalità e criteri indicati all'Art. 2 ed all'Art. 3 del Bando di Gara e con aggiudicazione definitiva ad unico incanto anche in presenza di un'unica offerta ritenuta valida.

**Art. 1 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE, PREZZO BASE D'ASTA, DEPOSITO CAUZIONALE ,
OFFERTE IN AUMENTO E RIMBORSO SPESE**

a) Impianto sportivo "B. Ferdeghini" costituito da:

- 1) Campo sportivo per il gioco del calcio a "11" con fondo in erba naturale
- 2) Una gradinata in calcestruzzo armato dove sono ospitati gli spogliatoi per le squadre e per i direttori di gara, i servizi igienici, un vasto locale per usi diversi, locali ad uso ufficio, piccola palestra, locale di pronto soccorso, rispostigli, disimpegno ecc.
- 3) Fabbricato ad uso abitazione di due piani oltre a piano sottostrada
- 4) Cabina elettrica e biglietteria
- 5) Terreno perimetrale del campo di calcio ad uso campo di calcetto, verde pubblico e parcheggio
- 6) Pista di pattinaggio con spogliatoi, ricomprendente i diritti spettanti al Comune sulla stessa, consistenti nella concessione da parte del CONI a titolo gratuito al Comune con scadenza 01.11.2026, rinnovabile a richiesta
- 7) Area ex ILCA esterna all'impianto sportivo lato località Melara.

La superficie complessiva del lotto è di mq. 36.000 circa ed il tutto è censito al catasto del Comune della Spezia al foglio 47 particelle 1488, 1093, 323, 324, 1489, 1490, 1590 per quota e particella 332 sub 52.

Secondo le norme di conformità a congruenza del vigente PUC il complesso è inserito come segue:

particelle 1488, 1093, 323, 324, 1489 e 1490 sono inserite per l'80% circa nell'art. 24/3/e Servizi pubblici – Zona a verde sportivo QS – Servizio esistente, per circa l'8% nell'art. 23/1 – Zona per la viabilità, per circa il 9% nell'art. 24/3/d Servizi pubblici – Zona a verde attrezzato QV, per circa il 4% nell'art. 24/3/e – p Servizi pubblici – Zona a verde sportivo QS – Servizi di progetto

particella 1590 è inserita nell'art. 24/3/e Servizi pubblici – zona a verde sportivo QS – Servizio esistente

particella 332 sub 52 è inserita nell'art. 11/e emergenze storiche, architettoniche, testimoniali e ambientali - giardini e parchi in organismi di villa

Il complesso dovrà mantenere la destinazione ad uso sportivo

b) Prezzo base d'asta € 3.291.000,00 (Euro tremilioniduecentonovantunomila/00).

c) Ciascuna offerta in aumento non inferiore a € 10.000,00 (Euro diecimila/00) o multipli.

d) Deposito per partecipare all'asta: cauzione a garanzia offerta € 32.910,00 (Euro trentaduemilanovecentodieci/00).

e) Spese per la pubblicazione e la pubblicità dell'avviso d'asta: importo previsto € 2.000,00 (Euro duemila/00) a carico dell'aggiudicatario, salvo conguaglio

A seguito di eventuali variazioni catastali, riferite al lotto posto in vendita, gli identificativi catastali e le superfici potranno subire modificazioni

Sono fatti salvi migliori indicazioni e dati, il cui eventuale errore od omissione, da verificarsi in sede di rogito non potrà mai invalidare la procedura dell'asta.

La vendita dell'immobile avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

Art. 2 - MODALITA' DI GARA

L'asta pubblica per la vendita del lotto sarà tenuta con il metodo delle offerte segrete con aggiudicazione definitiva ad unico incanto anche in presenza di un'unica offerta ritenuta valida a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa valutabile secondo i seguenti elementi di valutazione per un massimo di 100 punti complessivamente attribuibili.

Proposta Tecnica e Gestionale: fino a punti 30

Il punteggio complessivamente attribuito alla Proposta Tecnica e Gestionale è dato dalla somma dei punteggi parziali attribuiti agli elementi seguenti, descritti in apposita Relazione costituita da un progetto complessivo di riqualificazione dell'area mediante ristrutturazione e potenziamento degli impianti esistenti a fini sportivi, ludici e ricreativi e da una relazione gestionale da presentarsi in sede di gara a cura dei partecipanti.

1) Qualità del progetto di riqualificazione a fini sportivi dell'area valutato in rapporto alla tipologia e numero delle strutture sportive proposte, delle attrezzature e della quantità e valore dell'investimento	Fino ad un massimo di punti 15
2) Proposta gestionale del complesso con la possibilità di uso dello stesso da parte di altre società sportive.	Fino ad un massimo di punti 7
3) Riqualificazione delle aree oggi non strettamente connesse con l'impianto sportivo ed una adeguata fruizione delle aree da parte dei cittadini con particolare attenzione ai residenti dei quartieri limitrofi	Fino ad un massimo di punti 8

Offerta Economica: fino a punti 70

I partecipanti all'asta dovranno offrire somme superiori al prezzo base d'asta indicato all'art. 1 lettera b), con aumenti non inferiori a quanto indicato alla lettera c) o multipli.

In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre sarà ritenuta valida l'indicazione espressa in lettere.

All'offerta più alta (massima) verrà attribuito il punteggio massimo pari a 70 punti
Alle altre offerte (i-esime) verrà attribuito un punteggio applicando la seguente formula:
$$\frac{\text{offerta i-esima}}{\text{offerta massima}} \times 70$$

Art. 3 – SVOLGIMENTO DELLA GARA E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

L'esperimento d'asta avrà luogo in seduta pubblica, presso la Sala dell'Ufficio Contratti (Palazzo Civico – piano II) il giorno 12.09.2011 alle ore 10,00

In tale seduta pubblica si procederà alla verifica della regolarità formale dei plichi, della tempestività della loro consegna e, per le offerte correttamente presentate e tempestivamente pervenute procederà:

- all'apertura dei plichi ed alla verifica delle tre buste presentate e individuate correttamente;
- all'apertura delle busta A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA di tutti i concorrenti ammessi ed all'esame della documentazione presentata; i soggetti concorrenti i cui documenti risultino irregolari o non completi o non rispondenti alle prescrizioni del bando non saranno ammessi alla gara.

Successivamente la Commissione Tecnica all'uopo nominata effettuerà in una o più sedute riservate la valutazione della proposta tecnica e gestionale e l'assegnazione dei relativi punteggi sulla base dei criteri di valutazione di cui all'Art. 2 del Bando.

Terminata la valutazione della proposta tecnica e gestionale, la Commissione Tecnica in seduta pubblica il giorno 15.09.2011 alle ore 10,00 presso la Sala Giunta (Palazzo Civico, piano I) renderà noto il punteggio assegnato a ciascun partecipante per la propria proposta tecnica e gestionale e procederà all'apertura delle buste contenenti l'offerta economica. Quindi la Commissione previa verifica della congruità delle offerte, procederà all'aggiudicazione a favore del concorrente che avrà conseguito il punteggio complessivo più elevato ottenendo sommando i punteggi attribuiti alla proposta tecnica e gestionale e quelli attribuiti all'offerta economica.

In caso di parità di offerta tra due o più concorrenti, si procederà nella medesima seduta ad un esperimento di gara fra essi soli ad estinzione di candela vergine sulla base di libere offerte in aumento rispetto alla migliore offerta economica presentata. Ove i concorrenti che hanno prodotto la stessa offerta, o uno di essi, non fossero presenti, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.

All'aggiudicazione si potrà addivenire anche nel caso di presentazione di una sola offerta ritenuta valida.

Qualora non vengano presentate offerte valide, secondo le modalità previste dall'Art. 5 del Bando, l'incanto è dichiarato deserto.

Art. 4 - DEPOSITO CAUZIONALE

Per la partecipazione all'asta, ogni aspirante dovrà costituire una cauzione a garanzia dell'offerta dell'importo di € 32.910,00 (Euro trentadue milanovecentodieci/00) corrispondente al 10% del prezzo a base d'asta, con validità non inferiore ad anni tre decorrenti dalla data di presentazione dell'offerta.

Il deposito cauzionale infruttifero dovrà essere costituito con fideiussione bancaria rilasciata da azienda di credito autorizzata a norma di legge o con polizza assicurativa rilasciata da imprese di assicurazione autorizzate a norma di legge.

Le fideiussioni bancarie e le polizze assicurative dovranno prevedere espressamente la formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art.1944 del C.C. del partecipante alla

gara e debitore principale escutibile a prima e semplice richiesta del Comune a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento.

Le fidejussioni dovranno essere accompagnate da autenticazione notarile della firma del sottoscrittore dalla quale risulti l'identità, la qualifica ed il titolo in base al quale lo stesso è legittimato a sottoscrivere il documento rilasciato.

Ai concorrenti non aggiudicatari o non ammessi alla gara verrà restituita la fideiussione bancaria o la polizza assicurativa.

La fideiussione bancaria o assicurativa sarà restituita decorsi tre anni dalla data di presentazione dell'offerta, previo controllo da parte dell'Amministrazione Comunale attestante il corretto adempimento della Proposta Gestionale presentata.

Nel caso in cui l'aggiudicatario receda dall'acquisto, non si presenti per la stipula del contratto o in caso di sua decadenza dall'aggiudicazione, l'Amministrazione, a titolo di penale incamererà la cauzione salvo il risarcimento di eventuali danni.

Art. 5 - MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Ciascun concorrente all'asta dovrà far pervenire plico sigillato, controfirmato o siglato nei lembi di chiusura, all'Archivio Generale del Comune della Spezia – Piazza Europa n. 1, La Spezia, entro le ore 12 del 09.09.2011, oppure potrà inviarla a mezzo raccomandata che dovrà comunque pervenire all'Archivio Generale entro il termine suddetto. Farà fede esclusivamente la data apposta dal C.d.R. Archivio e Protocollo Generale del Comune della Spezia, non saranno accettate offerte pervenute dopo tale termine. L'invio del plico avverrà ad esclusivo rischio del mittente e, pertanto, non verranno accettati reclami di sorta nel caso in cui l'offerta medesima non pervenisse in tempo utile. Non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.

Detto plico recante all'esterno la dicitura "Istanza di partecipazione ad asta pubblica relativa alla alienazione del campo da calcio B. Ferdeghini", oltre a riportare l'indicazione del mittente ed il relativo indirizzo, dovrà includere al suo interno n. 3 buste (BUSTA A e BUSTA B e BUSTA C) sigillate, separate e controfirmate o siglate sui lembi di chiusura.

BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

La busta A recante all'esterno la dicitura DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA dovrà essere sigillata, controfirmata e dovrà contenere, pena l'esclusione dall'asta:

- 1) originale della fideiussione bancaria o assicurativa descritta al precedente Art. 4
- 2) istanza in carta da bollo di partecipazione all'asta pubblica, compilata secondo i facsimili allegati con firma non autenticata, contenente l'indicazione del bene messo in asta, nonché:

a) per le offerte fatte da persone fisiche: nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza e numero di codice fiscale;

b) per le offerte fatte da terze persone in rappresentanza del concorrente: le indicazioni di cui alla precedente lettera a) riferite all'interessato all'asta, nonché l'originale procura speciale (atto pubblico o scrittura privata a firma autenticata) relativa alla gara;

c) per le offerte fatte da società ed enti di qualsiasi tipo: la denominazione o ragione sociale, la sede legale, la partita I.V.A. o codice fiscale nonché le generalità e la relativa qualifica del soggetto che sottoscrive l'istanza.

Dovranno altresì essere inseriti in detta busta, oltre agli idonei documenti comprovanti la rappresentanza legale, anche quelli comprovanti la volontà del rappresentato di acquistare l'immobile oggetto dell'asta (deliberazione dell'organo amministrativo con la regolare approvazione, quando necessaria, del competente organo di controllo, statuto ecc.).

Per la società occorre altresì certificato camerale, di data non anteriore a due mesi, attestante la legale costituzione della società, nome, cognome, luogo e data di nascita, domicilio e poteri del legale rappresentante in carica ed attestante altresì che, negli ultimi cinque anni, la società non sia in stato di liquidazione volontaria, di liquidazione amministrativa coatta, fallimento, ammissione in concordato o in amministrazione controllata. Nel caso manchi l'attestazione sul certificato della Camera di Commercio dovrà essere presentato certificato del Tribunale di data non anteriore a due mesi, attestante che la società non sia in stato di liquidazione, fallimento, concordato preventivo o amministrazione controllata, né abbia presentato domanda di concordato o di amministrazione controllata

d) per le offerte fatte da procuratore legale per conto di persona o società o ente da nominare: istanza in carta da bollo contenente l'indicazione dell'immobile per il quale intende concorrere, nonché il proprio nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza e numero di codice fiscale e la dichiarazione di partecipazione alla gara per persona o società o ente da nominare.

Qualora rimanga aggiudicatario, deve dichiarare nei tre giorni dall'incanto, il nome della persona o della società o ente per la quale ha fatto l'offerta depositando il mandato, dal quale dovrà rilevarsi il numero di codice fiscale del mandante se persona fisica, ovvero i documenti di cui alla precedente lettera c) se società o ente. In mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a suo nome.

Tutti i concorrenti partecipanti, di cui alle lettere a), b), c) e d) dovranno dichiarare sotto la propria responsabilità che non è stata pronunciata a proprio carico una condanna con sentenza passata in giudicato per un reato relativo alla condotta professionale o per delitti finanziari o comunque che pregiudichino la capacità di stipulare contratti con la Pubblica Amministrazione

Tutti concorrenti partecipanti, di cui alle lettere a), b), c) e d) dovranno dichiarare di accettare senza riserva alcuna tutte le norme e condizioni riportate nel presente bando, ed indicare anche il domicilio presso il quale desiderano che siano loro indirizzate eventuali comunicazioni con l'esatta indicazione del codice di avviamento postale e del recapito telefonico.

BUSTA B – OFFERTA ECONOMICA

La busta B recante all'esterno la dicitura OFFERTA ECONOMICA, dovrà essere sigillata, controfirmata e dovrà contenere al suo interno, pena l'esclusione dall'asta, l'offerta economica in cifre ed in lettere come stabilito all'Art. 1 punto c) del Bando; in caso di difformità prevale l'offerta scritta in lettere, dovrà essere datata e sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante della società o ente o dal procuratore legale nei casi previsti al punto b) e d) dell'Art.5.

BUSTA C – PROPOSTA TECNICA E GESTIONALE

La busta C recante all'esterno dicitura PROPOSTA TECNICA E GESTIONALE, dovrà essere sigillata, controfirmata e dovrà contenere al suo interno, pena l'esclusione dall'asta, una relazione descrittiva sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante della società o ente o dal procuratore legale nei casi previsti al punto b) e d) dell'Art.5., che dovrà illustrare in dettaglio la proposta gestionale del complesso prevedendo le modalità di uso dello stesso da parte di altre società sportive e la riqualificazione delle aree oggi non strettamente connesse con l'impianto sportivo per una adeguata fruizione da parte dei cittadini con particolare attenzione ai residenti dei quartieri limitrofi

La stessa dovrà contenere un progetto di massima dell'intervento proposto rappresentato da elaborati grafici e un calcolo sommario della spesa prevista per la riqualificazione dell'immobile che consentano di valutare in modo adeguato quanto presentato

NOTA BENE:

- Non sono ammesse offerte plurime o condizionate.

Art. 6 - RESTITUZIONE DEPOSITO CAUZIONALE

Ai concorrenti che non si siano resi aggiudicatari o non ammessi alla gara verrà restituita la fideiussione bancaria o la polizza assicurativa a garanzia dell'offerta nei giorni successivi all'incanto.

Ciascun aggiudicatario provvisorio eleggerà a tutti gli effetti del contratto il suo domicilio alla Spezia.

Art. 7 – VERBALE DI AGGIUDICAZIONE

Il verbale di aggiudicazione definitiva sarà vincolante per l'aggiudicatario a tutti gli effetti di legge, ma non impegna il venditore se non dopo la stipula del contratto.

L'Amministrazione, in qualunque momento e fino alla stipula del contratto si riserva la facoltà di recedere dalle operazioni di vendita. Il recesso sarà comunicato all'aggiudicatario a mezzo raccomandata e conseguentemente sarà restituito il deposito cauzionale, escluso ogni altro indennizzo.

Art. 8 – CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

L'aggiudicatario definitivo dovrà versare al momento della stipula dell'atto l'intero importo di vendita offerto in sede di gara . Dovrà, altresì, provvedere a versare, prima della stipula dell'atto di vendita, il rimborso spese per la pubblicazione e pubblicità dell'avviso d'asta indicato alla lettera e) del lotto aggiudicato

La stipulazione dell'atto di vendita deve avvenire entro 60 (sessanta) giorni decorrenti dalla comunicazione dell'intervenuta approvazione del verbale di aggiudicazione, a rogito di Notaio scelto dall'acquirente, la comunicazione all'aggiudicatario definitivo sarà fatta dal Comune con lettera raccomandata r.r.

L'immobile viene venduto a corpo e non a misura, con ogni inerente ragione, azione, accessione, pertinenza, compresi eventuali oneri attivi e passivi, servitù attive e passive, continue e discontinue, apparenti e non apparenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come spetta al venditore in forza dei suoi titoli e del suo possesso con le eventuali locazioni in corso, con garanzia della proprietà e libertà da ipoteche.

Art. 9 – CONFORMITA' IMPIANTISTICA DELL'IMMOBILE

Il Comune della Spezia fornirà all'acquirente tutta la documentazione tecnica relativa alle strutture ed agli impianti. Ove tale certificazione e documentazione tecnica mancasse sarà cura dell'acquirente provvedere a farsi redigere la documentazione assumendo a proprio carico ogni spesa necessaria per l'adeguamento e messa a norma degli impianti.

Nell'atto di compravendita sarà altresì espressamente assunto dalla parte acquirente l'obbligo di dotare a sua cura e spese il bene immobile dell'Attestato di Qualificazione Energetica previsto dalle norme vigenti

Art. 10 – SPESE

Tutte le spese notarili, imposte e tasse inerenti il trasferimento, sono a carico dell'aggiudicatario.

La presente operazione di vendita è esente IVA ex art. 10, comma 8 ter, del D.P.R.

633/1972 ed è sottoposta all'imposta di registro come da normativa specifica.

Art. 11

I concorrenti con la presentazione dell'offerta accettano tutte le condizioni e prescrizioni contenute nel bando e nell'avviso d'asta.

Per quanto omesso o non previsto nel presente bando si richiamano tutte le disposizioni di legge vigenti.

Per tutte le informazioni, per visitare l'immobile, per copia del bando, per prendere visione della relazione di stima, dei certificati catastali, delle planimetrie, di ogni altra documentazione esistente agli atti, concernente il bene messo all'asta, nonché della deliberazione di consiglio comunale ed altri provvedimenti relativi alla vendita ad asta pubblica, gli interessati potranno rivolgersi al C.d.R. Economato e Patrimonio del Comune della Spezia, telefonando ai numeri 0187/727813 – 727814 - 727812 tutti i giorni feriali dalle ore 8.00 alle ore 13.30, tranne sabato dalle ore 8.00 alle ore 12.00.

Il presente bando integrale è pubblicato sul sito internet del Comune della Spezia: <http://www.comune.sp.it>

AVVERTENZE

Si provvederà a termini degli articoli 353 e 354 del vigente codice penale contro chiunque, con violenza o minaccia, con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la gara, ovvero ne allontanasse gli offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o altra utilità a lui o ad altri data o promessa.

La Spezia, lì 28/07/2011

IL FUNZIONARIO P.O.
(Dr. Paolo Cappagli)

IL DIRIGENTE
(Dr. Pier Luigi Fusoni)