



COMUNE DI CREVALCORE

PROVINCIA DI BOLOGNA

AREA 2° TECNICA

Via Persicetana 226- 40014 Crevalcore (BO)

PROT. N. 2017/0029107 del 14/10/2017

FASCICOLO 2015 / VI / 05 / 12

BANDO PUBBLICO PER ACQUISTO DI IMMOBILE DA DESTINARSI A SEDE DELL'ARCHIVIO COMUNALE DI DEPOSITO.

PREMESSE

I sismi del 20 e 29 maggio 2012 hanno danneggiato il palazzo comunale sito in via Matteotti 191 ospitante al secondo piano l'archivio di deposito.

L'archivio era ubicato in posizione inidonea per difficoltà di accesso e per le condizioni ambientali di conservazione dei documenti cartacei.

È attualmente in fase istruttoria l'iter di redazione della progettazione degli interventi di ripristino del municipio, a tal proposito si è valutato che il ripristino con adeguamento sismico e funzionale dei locali ad uso archivio richiederebbe un intervento eccessivamente oneroso in termini economici e tecnici, sia in funzione della destinazione d'uso originaria, sia in materia di prevenzione incendi, di adeguamento delle strutture portanti orizzontali, di adeguamento alle prescrizioni della Soprintendenza archivistica, tanto da valutare come indispensabile la sua delocalizzazione in altra sede maggiormente idonea.

Dovendo pertanto il Comune di Crevalcore procedere all'acquisto di un immobile da adibire ad archivio di deposito, si ritiene opportuno attivare una procedura ad evidenza pubblica per ottenere dal libero mercato offerte di locali conformi alle esigenze.

Tutto ciò premesso, è emanato il presente bando pubblico.

AMMINISTRAZIONE PROCEDENTE

Comune di Crevalcore

Sede legale Via Matteotti 191 – 40014 Crevalcore (BO)

Sede provvisoria Via Persicetana 226 – 40014 Crevalcore (BO)

cod. fisc:00316400373 - P.I. 00502381205

Area 2 Tecnica

Servizio Lavori pubblici e manutenzioni tel. 051/988445

lavoripubblici@comune.crevalcore.bo.it

Art. 1 - OGGETTO DEL BANDO

Il Comune di Crevalcore bandisce una gara con procedura ad evidenza pubblica per acquistare sul libero mercato un immobile da adibire ad archivio comunale di deposito.

L'offerta dei proponenti si deve considerare immediatamente vincolante per il proprietario che propone l'immobile fino alla stipula dell'atto di compravendita.

Ai sensi dell'art. 12 comma 1-ter della Legge 15 luglio 2011, n. 111, Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98 come modificato dall'art. 1, comma 138 della Legge 24/12/2012, n. 228 (legge di stabilità 2013), per procedere all'acquisto di un bene immobile, un ente territoriale subordinatamente alla verifica della

sua indispensabilità e indilazionabilità, deve ottenere la verifica di congruità del prezzo offerto per l'immobile da parte dell'Agenzia del Demanio.

Il Comune di Crevalcore non può acquistare un immobile a un prezzo superiore a quello indicato dalla congruità rilasciata dall'Agenzia del Demanio e in seguito solo ad avvenuta approvazione dell'aggiudicazione definitiva.

Documentazione archivistica

La consistenza attuale dei documenti e delle attrezzature costituenti l'Archivio di deposito del Comune di Crevalcore è la seguente: 212 scaffali, per uno sviluppo di 1.526 metri lineari, sistemati in scaffalature con 1.272 ripiani di ml. 1,20; sono collocate n. 6.840 Unità archivistiche per un peso medio ad unità di kg. 6, per complessivi Kg. 41.040,00 e per un utilizzo complessivo di circa mq. 380,00.

I locali da acquistare devono precauzionalmente avere una capienza maggiore dell'attuale consistenza dell'archivio, per corrispondere all'aumento dei documenti che è costante nel tempo, anche se non in proporzione lineare, considerate le procedure di periodico scarto dei documenti, i versamenti all'Archivio di Stato e la prevista dematerializzazione dei documenti della P.A. La superficie minima oggetto di acquisizione è stata stimata in circa mq. 420,00.

Caratteristiche generali dell'edificio

L'edificio adibito ad archivio di deposito deve avere caratteristiche di idoneità statica ai carichi previsti, deve essere protetto da infiltrazioni di acqua dal coperto e da scariche elettriche. Stante il recente andamento delle precipitazioni atmosferiche sempre più caratterizzate da rovesci con rilascio di ingenti quantità di acqua per singolo evento, notevolmente superiori alla piovosità media mensile di riferimento, prevedendo una criticità del sistema ricettivo fognario esistente, in quanto dimensionato con parametri inferiori per singola portata, si privilegia un locale non ubicato al piano terra, in quanto per natura è esente da rischio di allagamento.

Non deve essere collocato nelle vicinanze di strutture a rischio di incendi o di esplosioni né in zone contigue a fabbriche o impianti che emettano gas nocivi, fumi o polveri.

Le condizioni ambientali ideali per garantire una buona conservazione dei documenti sono costituite dal mantenimento di condizioni il più possibile stabili della temperatura (intorno ai 18°) e dell'umidità relativa (intorno al 55%), della circolazione dell'aria, soprattutto fra e intorno agli scaffali, evitando la luce diretta e contenendo la quantità di luce tra 50 e 150 lux. L'impianto di illuminazione dovrà comprendere anche le luci di emergenza e le prese elettriche.

L'attività di riferimento ai fini dell'adeguamento dell'immobile alla normativa di prevenzione incendi con approccio ordinario è la 34.1.B "Depositi di carta, cartoni e prodotti cartotecnici, archivi di materiale cartaceo, biblioteche, depositi per la cernita della carta usata, di stracci di cascami e di fibre tessili per l'industria della carta, con quantitativi in massa da 5.000 a 50.000,00 kg.".

La tipologia che meglio corrisponde alle esigenze è di un immobile localizzato nelle vicinanze del Palazzo Comunale di via Matteotti, 191, e comunque a distanza non superiore ai quattro chilometri da esso; con estensione di almeno mq. 420; privo di barriere architettoniche; conforme o conformabile all'uso previsto dalla normativa urbanistica ed edilizia vigente; inoltre l'immobile deve essere costituito da una unica porzione immobiliare (inteso che si sviluppi in un unico piano) tale da consentire una agevole consultazione del materiale archivistico.

Si prevede che l'immobile offerto possa essere già conforme alle normative vigenti per l'uso oppure sia da conformare all'uso attraverso opere di adattamento da eseguirsi in tempi brevi a cura del proprietario venditore.

Articolo 2 – REQUISITI DEI PROPONENTI

Saranno prese in considerazione proposte di vendita a cura sia di persone fisiche che di persone giuridiche riconosciute, in possesso dei seguenti requisiti:

- a) essere titolari del diritto di proprietà piena ed esclusiva dell'immobile.
- b) essere nel pieno e libero esercizio dei propri diritti.
- c) non aver in corso procedure di fallimento, concordato o amministrazione controllata e non trovarsi in stato di liquidazione.
- d) non essere in situazione di gestione commissariale né che sia stata presentata domanda di commissariamento.
- e) essere adempienti degli obblighi concernenti le dichiarazioni ed i conseguenti adempimenti in materia di contributi sociali e obblighi relativi al pagamento di imposte e tasse secondo le leggi vigenti.
- f) essere in possesso della piena idoneità e capacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione.

Articolo 3 - REQUISITI DELL'IMMOBILE E GRIGLIA DI VALUTAZIONE TECNICA DELLE PROPOSTE

L'immobile proposto, al momento della redazione della modulistica prescritta dal presente bando di gara, dovrà essere libero da ipoteche, mutui, diritti reali di godimento, vincoli di qualsiasi natura o specie, derivanti da sequestro o pignoramento nonché da ogni eventuale iscrizione o trascrizione pregiudizievole, da vincoli contrattuali o obbligatori.

Ai fini della ammissibilità delle candidature:

- l'ubicazione dell'immobile deve trovarsi a distanza non superiore ai quattro chilometri dall'accesso del Palazzo comunale in via Matteotti 191 a Crevalcore.
- l'immobile proposto deve essere costituito da una unica porzione immobiliare tale da consentire la consultazione del materiale archivistico in unico locale (inteso che si sviluppi in un unico piano); può essere costituito da una unità immobiliare a se stante o inserita in condominio.
- la sua capienza minima deve essere di mq. 420.
- deve essere privo di barriere architettoniche.
- deve essere conforme per l'uso previsto, come descritto all'articolo 1), alla normativa urbanistica ed edilizia vigente, oppure conformabile a cura e spese del proprietario.

Le proposte di vendita saranno valutate in base ai requisiti tecnici di seguito precisati secondo i seguenti criteri e relative ponderazioni.

- a) distanza non superiore a quattro chilometri dall'accesso al Palazzo Comunale di via Matteotti n. 191 a Crevalcore; immobili ubicati a distanze superiori, non verranno presi in considerazione rispetto alla procedura, in quanto distanze maggiori sono ritenute svantaggiose data la necessità di agevole consultazione della documentazione d'archivio. La maggiore premialità sarà attribuita in base alla vicinanza dei locali alla sede municipale.
- b) conformità o conformabilità (mediante interventi a carico del proprietario o del Comune di Crevalcore) alla normativa urbanistica ed edilizia vigente. La massima premialità sarà attribuita a un immobile conforme all'uso; in caso di immobile non conforme all'uso è premiante la minore entità, in termini di complessità tecnica, degli interventi da eseguire, ritenendo di impatto minore interventi limitati agli impianti, quindi di media

entità interventi di ottenimento di CPI e sugli impianti; infine si considerano di impatto massimo, interventi comprendenti oltre ai precedenti anche l'adeguamento strutturale.

- c) compreso in un unico fabbricato o corrispondente ad una porzione di fabbricato in condominio, si sottintende che l'immobile sia servito da impianto meccanico elevatore per un agevole espletamento dell'attività di deposito e di prelievo del materiale archivistico. Si predilige un immobile con accesso indipendente in quanto libero da interferenze; si ritiene accettabile l'immobile inserito in condominio con accesso comune, ma nel caso si attribuisce punteggio inferiore per la fruibilità potenzialmente diminuita.
- d) Si prevede che un immobile che sia già adeguato alla norma per l'uso cui lo destinerà il Comune di Crevalcore sia consegnato contestualmente alla data di stipula dell'atto di compravendita. In caso di immobile da conformare all'uso, si prevede che esso sia consegnabile al Comune di Crevalcore in tempi celeri e comunque non oltre i sei mesi dalla data di stipula dell'atto di compravendita; pertanto è previsto un punteggio premiante considerata in rapporto al minor tempo di consegna in relazione agli interventi necessari. I tempi di consegna dell'immobile, così come la corretta esecuzione di eventuali opere di adeguamento da eseguirsi a cura della parte venditrice dopo la stipula dell'atto, devono essere garantiti da apposita garanzia del contratto prestata secondo le modalità nel prosieguo indicate.

Valutazione dei requisiti tecnici dell'immobile offerto. Totale punti 60					
criterio	Punti 3	Punti 6	Punti 8	Punti 11	Punti 15
a) distanza dal palazzo comunale di Via Matteotti 191 Crevalcore.	entro 4.000 ml	entro 2.000 ml	entro 1.000 ml	entro 700 ml	entro 300 ml.
b) immobile conforme o conformabile alla normativa urbanistica ed edilizia vigente.	Conformabile con interventi strutturali / ottenimento CPI / interventi edili ed impiantistici.	Conformabile con interventi per ottenimento CPI / adeguamenti impiantistici.	Conformabile con interventi per ottenimento CPI	Conformabile con adeguamenti impiantistici / in possesso di CPI	Conforme all'uso previsto.
c) tipologia dell'immobile	/	Accesso con utilizzo di parti comuni condominiali.	/	Accesso indipendente in condominio o comunione.	Accesso indipendente non in condominio o comunione.
d) tempo di consegna dell'immobile dalla data di stipula.	Tra cinque e sei mesi	Tra quattro e cinque mesi	Tra tre e quattro mesi	Entro tre mesi	Consegna contestuale alla stipula

Articolo 4 - PREZZO MASSIMO RICONOSCIBILE E GRIGLIA DI VALUTAZIONE ECONOMICA DELLE PROPOSTE

Saranno valutate offerte economiche sino a una concorrenza massima complessiva di Euro 400.000,00; tale importo è comprensivo di eventuali spese di adeguamento normativo all'uso di archivio; da tale importo sono esclusi gli oneri fiscali, eventualmente dovuti, e quelli per imposte e tasse.

Il prezzo massimo riconoscibile sarà determinato, in relazione alle offerte derivanti dalla presente procedura, con riferimento al valore di mercato di un immobile corrispondente alle esigenze del Comune di Crevalcore.

Gli interessati dovranno corredare l'offerta economica della perizia di stima asseverata del più probabile valore di mercato dell'immobile proposto, con espressa indicazione del valore unitario per metro quadrato di superficie (riferito all'immobile al netto del costo degli

interventi di adeguamento) rientrante nel range massimo, per tipologia ed ubicazione, ove reperibile, consultabile presso la banca dati dell'osservatorio del Mercato Immobiliare della dall'Agenzia delle Entrate (<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/documentazione/omi/banche+dati/quotazioni+immobiliari>), con la precisazione che sono accettabili valori inferiori ai parametri indicati ma non valori eccedenti.

La perizia di stima dovrà essere confermata secondo lo schema di valutazione tecnico estimativa stabilito dall'Agenzia del Demanio e allegata al presente bando e pertanto dovrà contenere almeno gli elementi minimi ivi richiesti.

Il valore offerto invece deve essere comprensivo dei costi per l'eventuale adeguamento alla norma dell'immobile, con riferimento all'uso cui sarà destinato dal Comune di Crevalcore (archivio di deposito), pertanto il concorrente nell'offerta dovrà indicare sia il prezzo globale che la distinta del prezzo dell'immobile e della stima dei costi di adeguamento.

Gli interessati dovranno presentare anche la stima asseverata dei lavori di adeguamento eventualmente necessari, redatta con riferimento al prezziario della Regione Emilia-Romagna 2015, e costituita dagli elaborati indispensabili alla determinazione del punteggio da attribuire come da tabella che precede, individuati in sintesi in computo metrico estimativo completo di eventuali analisi dei prezzi non previsti nel prezziario di riferimento, relazione tecnica con dettagliata descrizione degli interventi da realizzare, delle criticità riscontrate e delle soluzioni progettuali individuate anche con riferimento a eventuali elaborati grafici quotati, e quadro economico (il quale deve essere comprensivo oltre che delle spese per i lavori, delle correlate spese tecniche per progettazione, direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza e collaudo), firmati da tecnico abilitato in ordine alla tipologia dei lavori da eseguire.

Ai sensi dell'art. 12 comma 1-ter della Legge 15 luglio 2011, n. 111, Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98 come modificato dall'art. 1, comma 138 della Legge 24/12/2012, n. 228 (legge di stabilità 2013), per procedere all'acquisto di un bene immobile un ente territoriale, subordinatamente alla verifica della sua indispensabilità e in dilazionabilità, deve ottenere la verifica di congruità del prezzo offerto per l'immobile da parte dell'Agenzia del Demanio. Pertanto, preventivamente alla dichiarazione di aggiudicazione definitiva, e, allo scopo di procedere con l'aggiudicazione definitiva, il Comune di Crevalcore trasmetterà all'Agenzia l'offerta e la perizia di stima del bene d'ufficio per ottenere la verifica di congruità.

Il valore dell'aggiudicazione definitiva sarà corrispondente a quello della perizia di stima asseverata presentata a corredo dell'offerta, comprensiva della stima di eventuali lavori di adeguamento, previa verifica della sua congruità da parte del Servizio procedente e dell'Agenzia del Demanio.

L'Amministrazione procedente non può prescindere dal parere di congruità dell'Agenzia del Demanio sul prezzo offerto. Pertanto, in caso di discordanza tra il valore dell'immobile globalmente offerto e il valore dell'immobile eventualmente rettificato sulla scorta delle risultanze della verifica di congruità dell'Agenzia del Demanio, l'aggiudicatario provvisorio dovrà comunicare se accetta il prezzo stabilito dall'Agenzia del Demanio, qualora risultasse inferiore all'importo richiesto.

In caso di non accettazione, il Comune di Crevalcore si riserva di escutere la garanzia dell'offerta e di procedere con le verifiche a riguardo dell'offerta che segue nella graduatoria provvisoria.

Non possono essere in alcun caso riconosciute provvigioni o compensi di mediazione, né rimborsi spese per la presentazione delle proposte di vendita né per la computazione delle opere di adeguamento degli immobili proposti.

Valutazione offerta economica dell'immobile da cedere. Totale punti 40

Fermo restando l'importo massimo disponibile di Euro 400.000,00 (comprensivo di eventuali lavori di adeguamento) e la superficie minima di mq. 420,00, il punteggio assegnato è determinato con riferimento all'offerta economica globale (cioè comprensiva di eventuali lavori di adeguamento) di minore importo, cui viene assegnato il punteggio massimo (40).

Alle altre offerte è assegnato il punteggio con metodo proporzionale in rapporto all'offerta di minore importo e al punteggio massimo stabilito, secondo la formula:

$$X = Pm * 40 / Pp$$

Dove per **X** si intende il punteggio assegnato al concorrente preso in considerazione, per **Pm** il Prezzo offerto di minore importo e per **Pp** il prezzo proposto dal concorrente preso in considerazione.

Altre condizioni non concernenti la valutazione.

Le condizioni che seguono riguardano il caso in cui ci sia necessità di eseguire lavori di adeguamento dell'immobile da parte dell'aggiudicatario definitivo.

Il Comune di Crevalcore nominerà un collaudatore tecnico amministrativo delle opere di adeguamento ed eventualmente anche statico in corso d'opera, scelto in relazione ai necessari requisiti di ordine generale e tecnico, il cui compenso è a carico del venditore e deve essere previsto e ricompreso nel quadro economico di spesa allegato all'offerta.

Il Comune di Crevalcore, per esigenze logistiche e di bilancio, intende procedere alla stipula del contratto di compravendita prima della consegna dell'immobile adeguato ed entro il 31/12/2017, prevedendo di pagare subito il prezzo dell'immobile derivante dall'esito della gara (cioè determinato in grazia della verifica di congruità dell'Agenzia del Demanio accettata dall'aggiudicatario definitivo).

Successivamente alla esecuzione dei lavori e alla presentazione del certificato di collaudo, sarà pagato l'importo previsto per l'esecuzione dei lavori di adeguamento, spese tecniche comprese, previo deposito delle fatture quietanzate dell'impresa o delle imprese (oltre a quelle degli eventuali subappaltatori e subaffidatari) e dei tecnici incaricati delle attività di progettazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza (se previsto), quindi collaudo tecnico amministrativo ed eventualmente statico in corso d'opera (se previsto).

L'aggiudicatario definitivo dovrà prestare una garanzia per il corretto espletamento del contratto in relazione alla realizzazione delle opere di adeguamento normativo dell'immobile all'uso di archivio di deposito e a garanzia del rispetto dei tempi offerti. Tale garanzia deve essere di importo pari a quello del quadro economico dei lavori (quindi comprensivo di lavori e spese tecniche e IVA) e può essere costituita mediante polizza fideiussoria o bancaria. In tale caso, la polizza deve essere prodotta in originale con espressa menzione dell'oggetto e del soggetto garantito, deve avere validità fino al collaudo dei lavori; deve prevedere espressamente la clausola di rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del Codice Civile; deve prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del Codice Civile, volendo ed intendendo restare obbligata in solido con il debitore; deve prevedere la rinuncia ad eccepire la decorrenza dei termini di cui all'art. 1957 del codice civile; deve prevedere la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Crevalcore.

Il venditore in alternativa può optare per il versamento dell'importo cauzionale a garanzia del contratto, mediante bonifico bancario presso la Tesoreria del Comune di Crevalcore IBAN IT76D0200836790000103659823, indicando come causale: *versamento cauzionale per contratto di vendita dell'immobile, indicandone gli estremi catastali.*

L'aggiudicatario definitivo dovrà costituire polizza assicurativa specifica per i lavori da eseguire per un importo di almeno Euro 500.000,00 a garanzia dei danni eventualmente recati all'immobile nell'esecuzione oltre che una polizza di responsabilità civile all-risks con massimale di Euro 500.000,00 per sinistro.

Tale polizza di assicurazione copre eventuali danni subiti dal Comune di Crevalcore a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatisi nel corso dell'esecuzione dei lavori. La polizza deve assicurare il Comune di Crevalcore contro la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori. La copertura assicurativa decorre dalla data di consegna dei lavori e cessa alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio.

La polizza assicurativa dovrà essere mantenuta fino al termine dei lavori, mentre la garanzia del contratto sarà svincolata previo accertamento della correttezza dei lavori mediante presentazione di collaudo tecnico amministrativo da parte del collaudatore nominato.

La fideiussione a garanzia del contratto sarà escussa in caso di ritardata conclusione o di mancata o cattiva esecuzione dei lavori.

In caso di immobile da adeguare o già adeguato, il proprietario avrà l'onere di provvedere alle operazioni di piccola manutenzione e pulizia dell'immobile per garantire la consegna in perfetto stato e d'immediata fruibilità.

Articolo 5 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.

Per partecipare alla gara, il proprietario dell'immobile deve presentare offerta in busta chiusa, secondo le seguenti modalità.

Il plico contenente l'offerta e la documentazione a corredo, **a pena di esclusione dalla procedura**, deve essere sigillato e deve pervenire entro le ore 12:00 del giorno 30/10/2017, esclusivamente all'indirizzo indicato nel presente avviso, a mezzo raccomandata del servizio postale, oppure mediante agenzia di recapito autorizzata. È altresì facoltà dei concorrenti la consegna a mano del plico, tutti i giorni feriali, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 presso l'ufficio Protocollo / URP del Comune di Crevalcore, sito in Via Persicetana n. 226 a Crevalcore.

In caso di consegna a mano il personale addetto rilascerà apposita ricevuta nella quale sarà indicata data e ora di ricevimento del plico.

Per evitare dubbi interpretativi, si precisa che per "sigillatura" deve intendersi una chiusura ermetica recante un qualsiasi segno o impronta, apposto su materiale plastico come nastro incollato (preferito) o ceralacca, tale da rendere chiusi il plico e le buste interne, attestare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente, nonché garantire l'integrità e la non manomissione del plico e delle buste.

Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti.

Il plico deve recare all'esterno le informazioni relative al **concorrente** (denominazione o ragione sociale, codice fiscale, indirizzo, numero di telefono, cellulare, indirizzo di posta elettronica certificata, ovvero non certificata, eletto per le comunicazioni in merito alla procedura) e la seguente dicitura

NON APRIRE – CONTIENE OFFERTA DI VENDITA DI IMMOBILE DA DESTINARSI A SEDE DELL'ARCHIVIO COMUNALE DI DEPOSITO

SCADENZA ORE 12,00 DEL GIORNO 30/10/2017.

Il plico deve contenere al suo interno tre buste, a loro volta sigillate, recanti l'intestazione del mittente, l'indicazione dell'oggetto della procedura e la dicitura, rispettivamente:

"A – Documentazione amministrativa";

“B - Offerta Tecnica”

“C - Offerta economica”.

Nella busta “A – Documentazione amministrativa” devono essere contenuti, a pena di esclusione dalla gara, i seguenti documenti:

1. domanda di partecipazione, sottoscritta dal proprietario o dai proprietari o dal legale rappresentante del proprietario in caso di società; alla domanda deve essere allegata copia fotostatica di un documento di identità del/dei sottoscrittore/i; la domanda può essere sottoscritta anche da un procuratore ed in tal caso va allegata copia conforme all'originale della relativa procura oltre alla copia fotostatica di un documento di identità del procuratore.
2. dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli articoli 46 e 47 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e s.m.i. relativa al possesso dei requisiti per contrarre con la pubblica amministrazione di cui al precedente articolo 2, secondo il modello unico allegato;
3. dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli articoli 46 e 47 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 e s.m.i. in ordine alla situazione degli immobili riguardo i requisiti di cui al precedente articolo 3 (proprietà, gravami, distanza, conformità urbanistica, capienza, situazione condominiale, tempi di consegna), resa secondo il modello unico allegato.
4. Cauzione a garanzia dell'offerta, pari al 2% dell'importo a base di gara, ovvero dell'importo massimo di Euro 400.000,00, cioè di Euro 8.000,00, presentata anche mediante polizza fideiussoria o bancaria. Tale polizza deve essere prodotta in originale con espressa menzione dell'oggetto e del soggetto garantito, deve avere validità per almeno 180 giorni dal termine ultimo per la presentazione dell'offerta e cioè fino al 28/04/2018 e comunque fino alla stipula dell'atto di compravendita; deve prevedere espressamente la clausola di rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del Codice Civile; deve prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del Codice Civile, volendo ed intendendo restare obbligata in solido con il debitore; deve prevedere la rinuncia ad eccepire la decorrenza dei termini di cui all'art. 1957 del codice civile; deve prevedere operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Crevalcore.

Nell'eventualità il venditore optasse per il versamento dell'importo cauzionale, lo potrà eseguire presso la Tesoreria del Comune di Crevalcore IBAN IT76D0200836790000103659823, indicando come causale il versamento cauzionale per l'offerta di vendita dell'immobile di proprietà indicandone gli estremi catastali.

Per rendere più agevole e omogenea la verifica dei requisiti di ordine generale, si richiede di utilizzare il modulo appositamente predisposto e allegato al presente avviso che contiene la domanda e le dichiarazioni previste circa i requisiti del venditore e dell'immobile proposto.

Nella busta “B - Offerta Tecnica” dovranno essere contenuti:

1. lettera contenente l'identificazione esatta e la consistenza dell'immobile offerto, corredata di planimetria, documentazione fotografica, dati catastali completi, attestazione di conformità urbanistica attuale.
2. nel caso in cui fossero necessari interventi di adeguamento, indicazione esatta dei lavori da eseguire per rendere l'immobile adeguato all'uso archivio, secondo i requisiti indicati nel presente bando all'articolo 1 e in particolare al paragrafo *Caratteristiche generali dell'edificio*, consistente in un computo metrico di dettaglio

non estimativo e in una relazione tecnica illustrativa con dettagliata descrizione degli interventi da realizzare, delle criticità riscontrate e delle soluzioni progettuali individuate anche con riferimento a eventuali elaborati grafici quotati e relativo cronoprogramma.

Tutta la documentazione dovrà essere in lingua italiana; a pena di esclusione dalla gara, l'offerta tecnica non deve contenere notazioni e dati o qualsivoglia indicazione (diretta o indiretta) aventi carattere economico.

Nella busta "C - Offerta economica" dovranno essere contenuti:

1. perizia di stima asseverata del più probabile valore di mercato dell'immobile proposto, con espressa indicazione del valore unitario per metro quadrato di superficie (riferito all'immobile al netto del costo degli interventi di adeguamento) rientrante nel range, per tipologia ed ubicazione, ove reperibile, consultabile presso la banca dati dell'osservatorio del Mercato Immobiliare della dall'Agenzia delle Entrate (<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/documentazione/omi/banche+dati/quotazioni+immobiliari>);
2. nel caso in cui fossero necessari interventi di adeguamento dell'immobile al fine di renderlo idoneo all'uso, perizia di stima asseverata delle opere di adeguamento da eseguire consistente in computo metrico estimativo, secondo il prezzario della Regione Emilia-Romagna 2015, relazione illustrativa, calcoli strutturali ed eventuali altri elaborati specialistici (se necessario), crono-programma dei lavori e quadro economico della spesa, comprensivo delle spese tecniche per progettazione, direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza e collaudo. Gli elaborati devono essere firmati da un professionista avente titoli adeguati e devono comprendere una dichiarazione di congruità della spesa.
3. una lettera contenente il prezzo complessivo richiesto dal venditore per l'immobile, con la distinzione del valore di mercato dell'immobile nello stato in cui si trova e della stima dei costi (tutti) per renderlo conforme all'uso di destinazione, secondo le indicazioni di cui agli articoli 3 e 4 del presente bando.

Procedura di apertura dei plichi contenenti le offerte aggiudicazione provvisoria

L'apertura delle offerte pervenute avrà luogo presso la sede provvisoria del Comune di Crevalcore in Via Persicetana n. 226 Sala del Consiglio Ilaria Alpi il giorno 03/11/2017, dalle ore 9:30 e vi potranno partecipare i proprietari e legali rappresentanti degli offerenti.

Le operazioni di gara potranno essere aggiornate ad altra ora o ai giorni successivi, previa comunicazione agli offerenti mediante posta PEC ovvero all'indirizzo di posta elettronica indicato per le comunicazioni. Le eventuali successive sedute pubbliche avranno luogo presso la medesima sede nel giorno che sarà comunicata a tutti gli offerenti con trasmissione mediante posta elettronica certificata con preavviso di almeno due giorni dalla data fissata.

La commissione di gara formata, come previsto dal regolamento dei contratti pubblici del Comune di Crevalcore, dal Responsabile dell'Area Tecnica e da due istruttori appartenenti al Servizio, in seduta pubblica, verificherà per ciascun offerente, la completezza e la corretta presentazione della documentazione amministrativa e il possesso dei requisiti di ammissibilità sulla scorta delle dichiarazioni rese. Nella stessa seduta pubblica, saranno aperte le buste contenenti le offerte tecniche, unicamente per accertare davanti agli astanti la presenza e la consistenza formale dei documenti tecnici contenuti nella busta B Documentazione tecnica.

Quindi, in una o più sedute riservate, la commissione provvederà alla valutazione delle offerte tecniche e alla assegnazione dei relativi punteggi, riservandosi la facoltà di richiedere chiarimenti ai soggetti proponenti la vendita. Successivamente, in seduta pubblica, la cui data sarà comunicata a mezzo posta elettronica certificata con preavviso di almeno due giorni, la commissione, data lettura dei punteggi attribuiti alle singole offerte tecniche, procederà alla apertura delle buste contenenti le offerte economiche e, data lettura degli importi richiesti, determinerà i punteggi da assegnare per l'offerta economica e quindi i punteggi globali, stabilendo la graduatoria generale provvisoria e di conseguenza l'aggiudicatario provvisorio.

L'aggiudicazione provvisoria alla migliore offerta sarà confermata dalla commissione di gara a seguito di visita di sopralluogo, con esito positivo, eseguito in contraddittorio con la proprietà, allo scopo di verificare la consistenza dell'immobile e la veridicità delle dichiarazioni rese concernenti l'immobile offerto. Del sopralluogo sarà dato atto mediante verbale di visita in presenza della proprietà o di suo delegato.

L'aggiudicatario provvisorio deve mettere a disposizione l'immobile per la visita di sopralluogo, a richiesta della commissione. L'indisponibilità assoluta del proprietario alla visita di sopralluogo è causa di esclusione del concorrente dalla procedura, con escussione della polizza a garanzia dell'offerta, e darà luogo a procedere con il concorrente che segue in graduatoria.

La mancata conformità dell'immobile alla normativa vigente, difformemente da quanto dichiarato, riscontrata nel corso del sopralluogo, è causa di esclusione del concorrente dalla procedura.

La mancata corrispondenza tra lo stato di conservazione dell'immobile dichiarato dalla perizia asseverata e lo stato di fatto dell'immobile, accertata dalla commissione di gara in sede di sopralluogo, per elementi non essenziali e di modesta entità, è causa di decadenza della congruità del prezzo offerto. La commissione pertanto determinerà una rettifica in ribasso del prezzo offerto, sulla scorta di una perizia d'ufficio, che dovrà essere accettata espressamente e per iscritto dal proprietario; in caso contrario, l'offerta sarà esclusa dalla graduatoria con incameramento della garanzia dell'offerta o escussione della polizza fideiussoria.

Qualora invece non siano rispettati i requisiti richiesti dal bando per l'immobile, oppure il valore richiesto per l'immobile risulti palesemente in contrasto con il suo stato effettivo riscontrato durante il sopralluogo, l'offerente sarà escluso dalla graduatoria, la garanzia dell'offerta sarà incamerata dal Comune di Crevalcore, inoltre non potrà essere omessa la segnalazione in Procura per falsa dichiarazione del tecnico che ha asseverato la perizia.

Conseguentemente all'esito negativo del sopralluogo del primo offerente in graduatoria, la commissione proseguirà la verifica di cui al precedente paragrafo sugli immobili offerti in ordine di graduatoria.

Nei casi in cui la commissione giudicatrice delle proposte di vendita non ritenga che le stesse siano accettabili per qualità del fabbricato, per situazioni intrinseche o estrinseche agli immobili e quindi non convenienti, ovvero gli organi competenti motivatamente non approvino l'acquisto dell'immobile proposto dalla commissione giudicatrice, la procedura di acquisto si concluderà senza esito finale e gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa a titolo di risarcimento, indennizzo e rimborso delle spese nei confronti del Comune di Crevalcore.

AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

Si procederà all'aggiudicazione definitiva previo controllo dei requisiti di ordine generale della proprietà e della verifica dei requisiti dell'immobile offerto rispetto alle dichiarazioni rese in sede di gara.

Ai sensi dell'art. 12 comma 1-ter della Legge 15 luglio 2011, n. 111, Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98 come modificato dall'art. 1, comma 138 della Legge 24/12/2012, n. 228 (legge di stabilità 2013), per procedere all'acquisto il Comune di Crevalcore deve ottenere la verifica di congruità del prezzo offerto per l'immobile da parte dell'Agenzia del Demanio.

Conseguentemente preventivamente alla dichiarazione di aggiudicazione definitiva, il Comune di Crevalcore, trasmetterà l'offerta risultata provvisoriamente aggiudicataria unitamente a una propria perizia estimativa, all'Agenzia del Demanio per il parere di congruità.

Nel caso in cui la perizia estimativa dell'Ufficio determini un minor valore dell'immobile rispetto alla perizia dell'offerente, a quest'ultimo sarà richiesta l'accettazione espressa e per iscritto del prezzo diminuito da trasmettere all'Agenzia del Demanio.

L'aggiudicazione definitiva avverrà al prezzo proposto qualora inferiore a quello ritenuto congruo dall'Agenzia del Demanio; qualora la stima di congruità dell'Agenzia del Demanio determini un importo inferiore a quello proposto, l'offerente dovrà accettarlo pena l'esclusione dalla procedura e il conseguente incameramento della cauzione provvisoria.

RISERVA

Il Comune di Crevalcore si riserva di non procedere all'acquisto ovvero di procedere anche in presenza di una unica offerta, qualora l'immobile risulti soddisfare le esigenze dell'Ente e l'offerente possieda i necessari requisiti per contrarre con la Pubblica Amministrazione.

STIPULA DEL CONTRATTO

Si procederà all'acquisto dell'immobile sulla base delle risultanze dell'aggiudicazione definitiva.

La stipula avverrà per atto pubblico di compravendita secondo lo schema allegato al presente bando.

L'Amministrazione comunale prevede di procedere all'acquisto dell'immobile prima dell'eventuale esecuzione dei lavori di adeguamento previsti.

All'atto della stipula, i cui costi sono a carico della parte acquirente (Comune di Crevalcore), la parte venditrice deve avere appositamente costituito a garanzia della realizzazione degli interventi di adeguamento previsti, una polizza fideiussoria pari al 100% del quadro economico. Tale polizza, assicurativa o bancaria, deve essere prodotta in originale con espressa menzione dell'oggetto e del soggetto garantito (Comune di Crevalcore), deve avere validità fino alla data di approvazione del collaudo dei lavori con esito favorevole; deve prevedere espressamente la clausola di rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del Codice Civile; deve prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del Codice Civile, volendo ed intendendo restare obbligata in solido con il debitore; deve prevedere la rinuncia ad eccepire la decorrenza dei termini di cui all'art. 1957 del codice civile; deve prevedere operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Crevalcore.

La polizza fideiussoria a garanzia dell'esecuzione dei lavori di adeguamento dell'immobile ha lo scopo di garantire l'amministrazione dalla ritardata, mancata o cattiva esecuzione delle opere di adeguamento.

Inoltre l'aggiudicatario deve accendere apposita polizza di assicurazione contro tutti i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinati deve coprire tutti i danni subiti dal Comune di Crevalcore a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di

impianti e opere, anche preesistenti, salvo quelli derivanti da errori di progettazione, insufficiente progettazione, azioni di terzi o cause di forza maggiore, e che preveda anche una garanzia di responsabilità civile per danni causati a terzi nell'esecuzione dei lavori. La polizza deve avere validità fino all'approvazione delle risultanze di collaudo.

Tale polizza deve essere stipulata nella forma «Contractors All Risks» (C.A.R.), deve prevedere una somma assicurata pari Euro 500.000,00 e deve

a) prevedere la copertura dei danni alle opere, temporanee e permanenti, eseguite o in corso di esecuzione per qualsiasi causa nel cantiere, compresi materiali e attrezzature di impiego e di uso ancorché in proprietà o in possesso dell'impresa, compresi i beni del Comune di Crevalcore, causati da furto e rapina, incendio, fulmini e scariche elettriche, tempesta e uragano, inondazioni e allagamenti, esplosione e scoppio, terremoto e movimento tellurico e crollo, acque anche luride e gas provenienti da rotture o perdite di condotte idriche, fognarie, gasdotti e simili, atti di vandalismo, altri comportamenti colposi o dolosi propri o di terzi;

b) prevedere la copertura dei danni causati da errori di realizzazione, omissioni di cautele o di regole dell'arte, difetti e vizi dell'opera, in relazione all'intera garanzia a cui l'impresa è tenuta, nei limiti della perizia e delle capacità tecniche da essa esigibili nel caso concreto, per l'obbligazione di risultato che essa assume anche ai sensi dell'articolo 1665 del codice civile.

La polizza assicurativa di responsabilità civile per danni causati a terzi deve essere stipulata per una somma assicurata non inferiore a Euro 500.000,00 e deve:

a) prevedere la copertura dei danni che l'offerente debba risarcire quale civilmente responsabile verso prestatori di contratto, al lordo dell'IVA, lavoro da esso dipendenti e assicurati secondo le norme vigenti e verso i dipendenti stessi non soggetti all'obbligo di assicurazione contro gli infortuni nonché verso i dipendenti dei subappaltatori, impiantisti e fornitori per gli infortuni da loro sofferti in conseguenza del comportamento colposo commesso dall'impresa esecutrice o da un suo dipendente del quale essa debba rispondere ai sensi dell'articolo 2049 del codice civile, e danni a persone dell'impresa, e loro parenti o affini, o a persone del Comune di Crevalcore occasionalmente presenti in cantiere e a consulenti;

b) prevedere la copertura dei danni biologici;

c) prevedere specificamente l'indicazione che tra le "persone" si intendono compresi i rappresentanti del Comune di Crevalcore autorizzati all'accesso al cantiere, i componenti dell'ufficio di direzione dei lavori, i coordinatori per la sicurezza, i collaudatori.

Le garanzie prestate coprono senza alcuna riserva anche i danni causati dalle imprese subappaltatrici e subfornitrici.

ART. 6 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, si informa che i dati personali relativi ai partecipanti all'asta saranno oggetto di trattamento con o senza l'ausilio di mezzi elettronici.

Titolare del trattamento è il Comune di Crevalcore. Si fa rinvio agli artt. 7 e 10 del D.Lgs n. 196/2003 circa i diritti degli interessati alla riservatezza dei dati.

Al fine di consentire la valutazione delle proposte di intervento, il conferimento dei dati richiesti da questo bando è obbligatorio, pena l'esclusione dalla selezione pubblica.

ART. 7 – RISARCIMENTO DANNI

Nel caso di mancata stipula del contratto di compravendita per fatto addebitabile alla parte proponente, non viene presentata la documentazione necessaria, non si presentano alla stipula del rogito o manca un requisito del bando, il Comune di Crevalcore potrà, a suo insindacabile giudizio, procedere all'individuazione di altro soggetto sulla base

della graduatoria, fatto salvo in ogni caso la possibilità di richiesta danni alla parte proponente inadempiente, oltre alla escussione della polizza a garanzia dell'offerta.

ART. 8 – NORME FINALI

Il presente bando è pubblicato all'albo online del Comune di Crevalcore ed è visionabile sul sito Internet www.comune.crevalcore.bo.it con la precisazione ai soli fini informativi.

ART. 9 - UFFICIO COMUNALE COMPETENTE – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

L'ufficio comunale competente è l'Ufficio Lavori Pubblici e Manutenzioni con sede in via Persicetana 226 - 40014 Crevalcore - Tel. 051/988445.

Responsabile del procedimento:

Michele Bastia (Responsabile dell'Area Tecnica)

e-mail michele.bastia@comune.crevalcore.bo.it

Referente per la pratica:

Giovanna Setti (Coordinatrice del Servizio Lavori pubblici e manutenzioni)

tel. 341 1406790 e-mail giovanna.setti@comune.crevalcore.bo.it

Crevalcore, 14/10/2017

IL DIRETTORE DI AREA 2 TECNICA

Michele Bastia

Allegati: modulo partecipazione, modulo offerta tecnica, modulo offerta economica.

Spett.le
COMUNE DI CREVALCORE
Via Persicetana n. 226
Sede provvisoria
40014 Bologna (BO)

OGGETTO:	Domanda di partecipazione alla gara per la vendita al Comune di Crevalcore di un immobile da adibire ad archivio comunale di deposito
-----------------	---

Il sottoscritto _____

nato a _____ il _____

codice fiscale _____ stato civile _____

residente a _____

in qualità di _____

(persona fisica, titolare di ditta individuale, rappresentante legale di società, etc.) _____

quota di proprietà _____

in caso di matrimonio, indicare il regime di comunione o separazione dei beni e il nominativo del coniuge

(in caso di comproprietari, la richiesta di partecipazione corredata delle relative dichiarazioni deve essere presentata da ciascuno singolarmente)

(caso in cui il proprietario sia una ditta individuale o una società)

DICHIARA

che la società così esattamente denominata _____ ha sede a

_____ CAP _____, in via e n. _____, Codice

Fiscale n. _____, Partita IVA n. _____ - è iscritta alla

C.C.I.A.A di _____ attività corrispondente ai lavori da eseguire con i

seguenti dati: n. di iscrizione _____, data di iscrizione _____, forma giuridica (i.

individuale, società, etc) _____

Volume d'affari relativo all'ultimo bilancio depositato _____;

- che la carica di legale rappresentante è ricoperta da:

nome _____ cognome _____ luogo e data di nascita _____

quale _____

(indicare eventuali altre persone designate a rappresentare la società come risulta presso la stessa CCIAA)

nome _____ cognome _____ luogo e data di nascita _____

quale _____

nome _____ cognome _____ luogo e data di

nascita _____

quale _____

nome _____ cognome _____ luogo e data di

nascita _____

quale _____

(per tutti i soggetti)

CHIEDE

Di partecipare alla gara in oggetto e propone al Comune di Crevalcore la cessione dell'immobile sito in Via

_____ Estremi catastali _____

(per tutti i soggetti)

Ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, consapevole delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. n. 445/2000, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate,

DICHIARA

- 1) di non aver in corso procedure di fallimento, concordato o amministrazione controllata e non trovarsi in stato di liquidazione.
- 2) di non essere in situazione di gestione commissariale né che sia stata presentata domanda di commissariamento.
- 3) di essere adempiente degli obblighi concernenti le dichiarazioni ed i conseguenti adempimenti in materia di contributi sociali e obblighi relativi alla compensazione di imposte e tasse secondo le leggi vigenti.
- 4) di essere in possesso della piena idoneità e capacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione.
- 5) di accettare che tutte le comunicazioni e gli scambi di informazioni sulla presente procedura di affidamento siano effettuati mediante mezzi di comunicazione elettronici e allo scopo indica il seguente indirizzo PEC / e-mail _____

6) in sostituzione del Certificato Generale del Casellario Giudiziale:

(per tutti i soggetti)

a) che nel certificato generale del casellario giudiziale del sottoscritto è riportata la seguente dicitura:

(in caso di società):

b) che nel certificato generale del casellario giudiziale dei Signori sotto elencati (inserire il titolare per le imprese individuali, i soci per le società in nome collettivo, i soci accomandatari per la società in accomandita semplice, gli amministratori muniti di potere di rappresentanza per tutti gli altri tipi di società ed eventualmente il procuratore che sottoscrive l'offerta), anche di coloro che sono cessati dalla carica nell'anno antecedente la data della presente, _____

(indicare le generalità dei soggetti, la carica ricoperta e la data di eventuale cessazione dalla carica ricoperta)

è riportata, la seguente dicitura: _____

(per tutti i soggetti)

c) che nel certificato generale del tribunale per i carichi pendenti del sottoscritto è riportata la seguente dicitura

(in caso di società):

d) che nel certificato generale del tribunale per i carichi pendenti dei Signori sotto elencati (inserire il titolare per le imprese individuali, i soci per le società in nome collettivo, i soci accomandatari per la società in accomandita semplice, gli amministratori muniti di potere di rappresentanza per tutti gli altri tipi di società ed eventualmente il procuratore che sottoscrive l'offerta), anche di coloro che sono cessati dalla carica nell'anno antecedente la data della presente, , _____

(indicare le generalità dei soggetti, la carica ricoperta e la data di eventuale cessazione dalla carica ricoperta) è riportata, la seguente dicitura: _____

7) ai fini della comunicazione antimafia, che nei propri confronti e (in caso di società) nei confronti di tutti i soggetti indicati nell'art. 85 comma 2 e 3 del D.lgs. 159/2011 non sussistono cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del medesimo d.lgs 159/2011;

8) che (*in caso di società*)

Cessazioni dalle cariche che nel triennio antecedente alla data di pubblicazione del presente avviso:

non è stato sostituito né è cessato dalla carica uno o più dei seguenti soggetti: titolare di impresa individuale; socio di società in nome collettivo; socio accomandatario, nel caso di società in accomandita semplice; amministratore munito di poteri di rappresentanza/ procuratore generale e/o speciale/direttore tecnico per ogni altro tipo di società;

È INTERVENUTA LA SOSTITUZIONE O LA CESSAZIONE DEI SEGUENTI SOGGETTI:

ma nei loro confronti non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 c.p.p., per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale; oppure sentenza di condanna passata in giudicato per reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45, paragrafo 1, Direttiva CE 2004/18 (art. 38, comma 1, lett. c), Codice dei Contratti);

È INTERVENUTA LA SOSTITUZIONE O LA CESSAZIONE DEI SEGUENTI SOGGETTI:

e nei loro confronti è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 c.p.p., per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale; oppure sentenza di condanna passata in giudicato per reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45, paragrafo 1, Direttiva CE 2004/18 (art. 80, D.Lgs. 80 del 18/04/2016); sono stati però adottati atti e misure di completa dissociazione dalla condotta penalmente sanzionata, di seguito dettagliati (si allegano i relativi atti e misure di dissociazione):

9) che il sottoscritto e (*in caso di società*) gli amministratori muniti di potere di rappresentanza, ed eventualmente il procuratore che sottoscrive l'atto, non hanno subito condanne per delitti previsti dagli articoli 316-bis, 316-ter, 317, 318, 319, 319-bis, 319-quater, 320, 321, 322, 322-bis, 353, 355, 356, 416, 416-bis, 437, 452-bis, 452-quater, 452-sexies, 452-septies, 501, 501-bis, 640, numero 1) del secondo comma, 640-bis, 644, nonché dall'articolo 260 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, e successive modificazioni, commessi in danno o in vantaggio di un'attività imprenditoriale o comunque in relazione ad essa che comportano l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

10) che non ha commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, e agli obblighi relativi al versamento e alla compensazione di imposte e tasse, secondo le leggi vigenti secondo la legislazione italiana o dello Stato di appartenenza;

11) che nei confronti del soggetto non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'art. 9, comma 2, lett. c), del D. Lgs. n. 231/2001 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione.

12) (*in caso di società*) che la società non ha violato il divieto di intestazione fiduciaria posto all'articolo 17 della legge 19 marzo 1990, n. 55 e ss. mm.ii.;

DICHIARA ALTRESI'

1. l'assenza a proprio carico e (*in caso di società*) dei Signori sopra elencati (inserire il titolare per le imprese individuali, i soci per le società in nome collettivo, i soci accomandatari per la società in accomandita semplice, gli amministratori muniti di potere di rappresentanza per tutti gli altri tipi i società ed eventualmente il procuratore che sottoscrive l'offerta) _____

_____ di procedimenti in corso per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della Legge 27.12.1956, n. 1423 o di una delle cause ostative previste dall'art. 10 della Legge 31 maggio 1965, n. 575;

2. l'inesistenza di un provvedimento con il quale sia stata disposta nei propri confronti e dei Signori sopra elencati la misura di prevenzione della sorveglianza di cui all'art. 3 della Legge 27.12.1956, n. 1423;

3. che nei propri confronti e (*in caso di società*) dei signori elencati inserire il titolare per le imprese individuali, i soci per le società in nome collettivo, i soci accomandatari per la società in accomandita semplice, gli amministratori muniti di potere di rappresentanza per tutti gli altri tipi i società ed eventualmente il procuratore che sottoscrive l'offerta) _____

_____ negli ultimi cinque anni, non sono stati estesi gli effetti delle misure di prevenzione della sorveglianza di cui all'art. 3 della Legge 27.12.1956, n. 1423, irrogate nei confronti di un proprio convivente;

4. l'inesistenza di sentenze di condanna passate in giudicato o di decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o di sentenza di applicazione delle pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 c.p.p., per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale; l'inesistenza di sentenza di condanna passata in giudicato per reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45, paragrafo 1, Direttiva CE 2004/18;

5. l'inesistenza di sentenze di condanna passate in giudicato relative a reati che comportano quale pena accessoria il divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione, ex art. 32 quater c.p..

DICHIARAZIONI IN ORDINE ALLA SITUAZIONE DELL'IMMOBILE

DICHIARA

1) di essere titolare del diritto di proprietà piena ed esclusiva dell'immobile citato
o in alternativa (barrare la voce che interessa)

1) di essere titolare del diritto di proprietà piena ed esclusiva dell'immobile citato in comproprietà con (identificare i soggetti con nome e cognome, data e luogo di nascita. codice fiscale, quota di proprietà)
ciascun comproprietario dovrà compilare il presente modulo pena l'esclusione dalla procedura

2) di essere nel pieno e libero esercizio dei propri diritti.

3) che l'immobile proposto, identificato al Catasto del Comune di Crevalcore al foglio _____ mappale _____ subalterno /i _____ mq. _____ ubicato in Via, piazza _____ civico _____ è ubicato a una distanza non superiore a 4 chilometri dal centro storico di Crevalcore,

è privo di barriere architettoniche
o in alternativa (barrare la voce che interessa)

sarà privo di barriere architettoniche.

4) che l'immobile non è gravato da ipoteche, mutui, diritti reali di godimento, vincoli di qualsiasi natura o specie, derivanti da sequestro o pignoramento nonché da ogni eventuale iscrizione o trascrizione pregiudizievole, da vincoli contrattuali o obbligatori.
o in alternativa (barrare la voce che interessa)

4) che sull'immobile alla data di presentazione della proposta sono presenti vincoli o gravami (indicare quali) _____ e di impegnarsi a estinguere gli stessi entro la data della stipula dell'atto di compravendita, consapevole che la mancanza di tale condizione comporta la pena della decadenza dall'affidamento.

- 5) che l'immobile è conforme alla normativa urbanistica ed edilizia vigente
o in alternativa (barrare la voce che interessa)
- 5) che l'immobile è conformabile alla normativa urbanistica ed edilizia vigente con interventi;
- 6) che l'immobile è compreso in un unico fabbricato
o in alternativa (barrare la voce che interessa)
- 6) che l'immobile è corrispondente ad una porzione di fabbricato con uso di parti comuni (ingresso, scale, etc.);
- 7) che l'immobile è libero da persone e/o cose
o in alternativa (barrare la voce che interessa)
- 7) che l'immobile è liberabile e lo sarà al rogito.
- 8) che il tempo di consegna è di _____ giorni dalla data di stipula dell'atto di compravendita.

DICHIARA inoltre espressamente

- che non sussistono cause di inconfirmità e incompatibilità alla stipula del contratto in relazione al Decreto legislativo 8 aprile 2013, D.lgs. 39 per sé e (in caso di società) per i Signori sotto elencati (inserire il titolare per le imprese individuali, i soci per le società in nome collettivo, i soci accomandatari per la società in accomandita semplice, gli amministratori muniti di potere di rappresentanza per tutti gli altri tipi di società ed eventualmente il procuratore che sottoscrive l'offerta),
- _____
- _____
- _____
- _____
- di essere informato che ai sensi dell'art. 20 comma 3 del D.lgs. 39/2013 la presente dichiarazione sarà citata negli atti approvativi del contratto.

Trattamento dati:

Il sottoscritto dichiara altresì:

- di accordare il consenso affinché i propri dati, contenuti nel presente modello possano essere trattati ed essere oggetto di comunicazione a terzi al fine di provvedere agli adempimenti di obblighi di legge. I dati raccolti saranno trattati ai sensi del D.lgs. n. 196/2003, esclusivamente ai fini e nell'ambito del presente procedimento.
- di essere informato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del D. Lgs. n. 196/2003, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente ai fini ed in relazione alla procedura in oggetto.

_____, li ___/___/_____

IL DICHIARANTE¹

1

La presente dichiarazione deve essere accompagnata da copia fotostatica chiara e leggibile di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore.

Firma leggibile e per esteso. Si ricorda di allegare fotocopia del documento d'identità, in corso di validità, relativa al sottoscrittore.

IMPORTANTE: qualora la domanda risulti essere composta da più pagine, la firma deve essere apposta anche su ogni pagina.

Spett.le
COMUNE DI CREVALCORE
Via Persicetana n. 226
Sede provvisoria
40014 Bologna (BO)

OGGETTO:	Gara per l'acquisto di un immobile da adibire ad archivio comunale di deposito - Offerta tecnica
-----------------	--

Il sottoscritto _____

nato a _____ il _____

codice fiscale _____ stato civile _____

residente a _____

in qualità di _____

(persona fisica, titolare di impresa individuale, rappresentante legale di società) della società

quota di proprietà _____

per le persone fisiche e le imprese individuali in caso di matrimonio, indicare il regime di comunione o

separazione dei beni e i dati del coniuge _____

(in caso di comproprietari questa dichiarazione deve essere sottoscritta da ciascuno riportando di ciascuno le generalità come sopra)

Ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, consapevole delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. n. 445/2000, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, volendo manifestare la propria accettazione all'affidamento in oggetto,

DICHIARA

1) che l'immobile proposto identificato al Catasto del Comune di Crevalcore al foglio _____ mappale _____ subalterno /i _____ mq. _____

ubicato in Via / piazza _____ civico _____ categoria _____

è ubicato alla distanza di _____ dal centro storico di Crevalcore,

indicare estremi dell'atto di provenienza:

(tipo, numero e data dell'atto, ufficiale rogante, controparte, e tutti i dati necessari per le verifiche)

sarà disponibile entro _____ mesi dalla data di stipula dell'atto di compravendita.

(barrare il caso che interessa)

- Precisa che sono da eseguire interventi di adeguamento normativo all'uso e allega gli elaborati richiesti dal bando
- Precisa che non ci sono interventi di adeguamento normativo all'uso da eseguire.

Descrizione della consistenza dell'immobile (specificare caratteristiche U.I. tipologia immobiliare, disponibilità alla consegna, classificazione energetica, rispetto della normativa sismica, consistenza dell'immobile,

presenza di impianti meccanici di elevazione, accessi, etc.)

_____, li ___ / ___ / _____

IL DICHIARANTE²

² La presente dichiarazione deve essere accompagnata da copia fotostatica chiara e leggibile di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore.

Firma leggibile e per esteso. Si ricorda di allegare fotocopia del documento d'identità, in corso di validità, relativa al sottoscrittore.

IMPORTANTE: qualora la domanda risulti essere composta da più pagine, la firma deve essere apposta anche su ogni pagina.

Spett.le
COMUNE DI CREVALCORE
Via Persicetana n. 226
Sede provvisoria
40014 Bologna (BO)

OGGETTO:	Gara per l'acquisto di un immobile da adibire ad archivio comunale di deposito - Offerta economica
-----------------	--

Il sottoscritto _____

nato a _____ il _____

codice fiscale _____ stato civile _____

residente a _____

in qualità di _____

(persona fisica, titolare di impresa individuale, rappresentante legale di società)

della società _____

quota di proprietà _____

per le persone fisiche e le imprese individuali in caso di matrimonio, indicare il regime di comunione o

separazione dei beni e i dati del coniuge _____

(in caso di comproprietari questa dichiarazione deve essere sottoscritta da ciascuno riportando di ciascuno le generalità come sopra)

Ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445, consapevole delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. n. 445/2000, per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, volendo manifestare la propria accettazione all'affidamento in oggetto,

DICHIARA

1) che il valore di mercato dell'immobile nello stato in cui si trova è di Euro _____ / _____
(in cifre), diconsi Euro _____ (in lettere)

2) che la stima dei costi, come da quadro economico allegato, per rendere l'immobile conforme all'uso di destinazione ammonta a Euro _____ / _____ (in cifre),
diconsi Euro _____ (in lettere)

3) che per l'immobile proposto identificato al Catasto del Comune di Crevalcore al foglio _____ mappale _____ subalterno /i _____ mq. _____
ubicato in Via, piazza _____ civico _____
il prezzo complessivo richiesto (comprensivo del valore dell'immobile e della spesa per lavori di adeguamento) ammonta a Euro _____ / _____ (in cifre)
diconsi Euro _____ (in lettere)

_____, li ___ / ___ / _____

IL DICHIARANTE³

³ La presente dichiarazione deve essere accompagnata da copia fotostatica chiara e leggibile di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore.

Firma leggibile e per esteso. Si ricorda di allegare fotocopia del documento d'identità, in corso di validità, relativa al sottoscrittore.

VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA
Modello sintetico

(ovvero modello contenente gli elementi tecnico-estimativi minimi richiesti) Indirizzo del bene da stimare
CITTA'

Indice

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE	- 3 -
2. UBICAZIONE	- 3 -
3. DESCRIZIONE	- 3 -
4. PROPRIETÀ	- 4 -
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO	- 4 -
6. DATI CATASTALI	- 5 -
7. CONSISTENZA	- 5 -
8. STATO DI MANUTENZIONE	- 5 -
9. SITUAZIONE LOCATIVA	- 6 -
10. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	- 6 -
11. NOTE	- 13 -
12. CONCLUSIONE E INDICAZIONI	- 13 -
ALLEGATI	- 14 -

SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione: (canone, vendita, acquisizione, permuta, valorizzazione, altro)

Epoca di riferimento della valutazione: (mese, anno)

Data di ultimazione della valutazione: (mese, anno)

Indirizzo: (completo di via, civico, comune e provincia)

Descrizione: (riassunta in poche righe: p.e. singolo immobile o complesso, struttura portante, numero di piani, etc.)

Data di costruzione: (o epoca in mancanza di una data certa)

Consistenza: (mq lordi totali)

Proprietà:

Attuale uso: (residenziale, uffici etc.)

Identificativi catastali:

Situazione locativa in essere

Conduttore: (indicare se conduttore, usuario e mono o pluri conduttori)

Tipologia contratto: (residenziale, uffici, altro)

Durata del contratto: (4+4, 6+6, 9+9 e possibilità o meno di recesso anticipato)

Canone annuo: (canone annuo complessivo in essere)

Situazione locativa proposta

Conduttore: (indicare se conduttore, usuario e mono o pluri conduttori)

Tipologia contratto: (residenziale, uffici, altro)

Durata del contratto: (4+4, 6+6, 9+9 e possibilità o meno di recesso anticipato)

Canone annuo: (canone annuo proposto)

Valore/canone: (il valore/canone di mercato stimato)

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Indicare l'oggetto della valutazione (bene da valutare, tipologia) e lo scopo (acquisizione, vendita, canone di mercato, valorizzazione del bene, altro).

2. UBICAZIONE

Nella descrizione dell'ubicazione devono essere contenuti almeno questi elementi:

2.1. quartiere o zona in cui è inserito il bene da valutare e sua posizione geografica all'interno dell'area di riferimento;

2.2. prossimità di infrastrutture/attrezzature urbane rilevanti e mezzi di comunicazione;

2.3. caratteri del tessuto urbanistico in cui è inserito il bene (epoca di costruzione, tipologia, servizi, etc.) e descrizione della destinazione prevalente del contesto.

Mappa della città o dell'area in cui è inserito il bene da valutare da cui si possa evincere la posizione rispetto a grandi strade di collegamento e inquadramento territoriale	Particolare di mappa della città o dell'area in cui è inserito il bene da valutare da cui si possa evincere il contesto urbanistico in cui è inserito il bene.
---	--

3. DESCRIZIONE

La descrizione del bene da valutare deve contenere i seguenti punti:

per un fabbricato o un'unità immobiliare

- epoca di costruzione del bene e sua destinazione iniziale
- descrizione delle caratteristiche generali del bene (tipologia edilizia, complesso immobiliare, singolo immobile, corpi annessi etc.). Nel caso in cui il bene sia costituito da più porzioni, indicare per ognuna il numero di piani fuori terra e interrati.
- indicazione delle destinazioni d'uso presenti
- descrizione della struttura, e delle finiture dell'immobile e di altri elementi costruttivi
- descrizione degli esterni e degli interni (indicando anche la più o meno idonea distribuzione degli spazi per destinazione d'uso)
- descrizione delle dotazioni impiantistiche dell'immobile (elencare gli impianti e la loro rispondenza alle norme)
- descrizione degli elementi di connessione verticale ed orizzontale
- presenza o meno degli adeguamenti normativi.

Per un'area edificabile o con suscettività edificatoria:

- descrizione della conformazione plano-altimetrica
- indicazione dell'utilizzo attuale
- descrizione delle caratteristiche delle aree limitrofe
- descrizione delle possibilità di accesso pedonale e veicolare attuali e potenziali.

Per un terreno agricolo:

- descrizione della natura del suolo
- descrizione di conformazione plano-altimetrica, giacitura ed esposizione
- descrizione delle sistemazioni idraulico/agrarie
- indicazione della qualità di coltura in atto
- descrizione delle caratteristiche delle aree limitrofe
- descrizione delle possibilità di accesso pedonale e veicolare attuali e potenziali

(Allegato 1 – Fotografie: almeno otto tra esterni ed interni)

4. PROPRIETÀ

Indicare la proprietà e la percentuale detenuta.

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Indicare in questa sezione gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ottenimento di concessione edilizia, etc.

La descrizione dettagliata della situazione urbanistica costituisce requisito minimo per la valutazione dei beni suscettibili di trasformazione in grado di mutarne significativamente il valore. Occorre fornire, inoltre, elementi comprovanti la regolarità urbanistico-edilizia del bene o delle sue diverse porzioni.

(Allegato 2 – Copia stralcio dello strumento urbanistico citato, NTA, etc...)

6. DATI CATASTALI

Il complesso risulta così accatastato:

al C.F. di

Foglio particella subalterno categoria consistenza

Foglio particella subalterno categoria consistenza

al C.T. di

Foglio particella subalterno qualità consistenza

Foglio particella subalterno qualità consistenza

(Allegato 3 – Copia delle visure catastali, estratto di mappa e planimetrie)

7. CONSISTENZA

Indicare come da schema sotto riportato le superfici lorde piano per piano, secondo la destinazione d'uso, differenziando tra aree coperte ed aree scoperte. Per superficie lorda si deve intendere la superficie comprensiva anche delle aree destinate ai vani scala e ai vani tecnici, presi separatamente; precisare la data del/dei sopralluogo/sopralluoghi.

Piano	Attuale utilizzo	Sup. lorda coperta (mq)	Sup. scoperta (mq)
--------------	-------------------------	------------------------------------	---------------------------

Totale

mq

mq

Allegato 4 – Planimetrie del bene da valutare con individuazione del bene o delle porzioni oggetto di stima)

8. STATO DI MANUTENZIONE

La descrizione dello stato di manutenzione deve indicare lo stato di conservazione di tutte le componenti strutturali, architettoniche e impiantistiche del bene (strutture, impianti, finiture esterne ed interne, etc.) e la necessità di eventuali interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

9. SITUAZIONE LOCATIVA

Indicare sinteticamente, secondo lo schema sotto riportato, la situazione locativa attuale del bene da valutare.

Utente/Conduttore	Superficie lorda occupata (mq)	Tipo di contratto	Durata del contratto	Canone annuo (€)
Totale	mq			€

10. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Indicare il criterio valutativo adottato e le motivazioni della scelta effettuata. Tale criterio può essere verificato, mai mediato, con uno o più diversi procedimenti di stima che tengano conto di fonti di dati differenti.

Resta inteso che spetta al tecnico valutatore scegliere il criterio di stima più opportuno in base alle peculiarità del bene da stimare. In ogni caso la descrizione del criterio di valutazione dovrà essere il più possibile approfondita e chiara nei passaggi logici e valutativi.

Una volta giunti al valore, questo può essere verificato con riferimento a borsini/banche dati la cui attendibilità sia riconosciuta in ambito immobiliare, facendo riferimento alla tipologia immobiliare, allo stato di conservazione e alla zona di rilevamento maggiormente assimilabili al bene oggetto della valutazione. Ogni eventuale scostamento dovrà essere opportunamente motivato. Di seguito si indicano sinteticamente i procedimenti di stima principali. Per ognuno di essi vengono indicati gli elementi minimi che devono essere presenti all'interno della relazione di stima.

10.1. PRESUPPOSTI DELLA VALUTAZIONE

Chiarire le caratteristiche considerate ai fini valutativi, qualora diverse da quelle descritte ai paragrafi precedenti (stato manutentivo, livello finitura, dotazioni impianti etc.)

10.2. Valore di mercato per comparazione diretta

Questo criterio valutativo è, come riportato in tutta la letteratura estimale, il criterio principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso simili, compravenduti nel recente passato, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.

Elementi principali:

1. epoca di riferimento
2. consistenza ragguagliata (virtualizzata)
3. mercato omogeneo di riferimento
4. beni affini
5. prezzo unitario rilevato dal mercato

Procedimento di stima:

$$V_{mb} = v_0 * S_p$$

Dove:

V_{mb} = valore di mercato del bene oggetto di stima

v_0 = valore unitario di mercato preso a riferimento

S_p = superficie ragguagliata del bene oggetto di stima

NB: è escluso il ricorso ai dati medi forniti dai borsini immobiliari.

10.2.a Epoca di riferimento

Indicare la/le data/date in cui si è tenuto il sopralluogo, è stata redatta la perizia e a cui si riferisce la medesima (necessarie per collocare storicamente il valore a cui si è giunti all'interno delle fluttuazioni del mercato immobiliare e per tenere conto di avvenimenti che possono influenzare la valutazione stessa).

10.2.b Consistenza ragguagliata (virtualizzata).

Per permettere di avere una lettura omogenea dei dati è necessario riferirsi a dei parametri di misura che tengano conto dell'utilizzo delle superfici rispetto all'utilizzo principale e di ogni altro fattore che si ritenga rilevante. Ciò si ottiene, come da prassi, applicando dei coefficienti di virtualizzazione alle superfici lorde precedentemente indicate. Tali coefficienti possono riferirsi a quelli dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998 n°138, ad altra fonte di settore riconosciuta ovvero alla prassi dettata dalla peculiarità del mercato immobiliare di riferimento.

E' fondamentale tuttavia evidenziare, piano per piano, diversificando anche la destinazione d'uso, il parametro di virtualizzazione utilizzato, fornendone la motivazione.
Qui di seguito si riporta un esempio dello schema da utilizzare, contenente gli elementi minimi necessari.

TABELLA CONSISTENZE VIRTUALIZZATE								
Livello di piano	Destinazione d'uso/utilizzo	Superficie lorda/netta (mq)	CRITERI DI RAGGUAGLIO				coefficiente di virtualizzazione (%)	superficie virtualizzata lorda/netta (mq)
			Apprezzamento per destinazione d'uso/tipologia		Apprezzamento per caratteristiche fisiche (finiture, stato manutentivo, dotazione impiantistica, livello di piano, ecc...)			
			Caratteristiche della destinazione / tipologia	Fonte	Caratteristiche della porzione	Fonte		

A titolo esemplificativo:

- Apprezzamento per destinazione d'uso/tipologia
- Caratteristiche della destinazione/tipologia: destinazione d'uso principale, accessorio a servizio diretto/indiretto comunicante/non comunicante, elemento di collegamento verticale, pertinenza esclusiva non suscettibile di apprezzamento autonomo, pertinenza esclusiva suscettibile di apprezzamento autonomo
- Fonte: DPR 138/98, pubblicazioni di settore, prassi del mercato locale, ricerche di mercato, altro
- Apprezzamento per caratteristiche fisiche (finiture, stato manutentivo, dotazione impiantistica, livello di piano ecc...)
- Caratteristiche della porzione: livello inferiore/superiore delle finiture; maggiore/minore dotazione impiantistica; migliore/peggiore esposizione/luminosità, ecc.
- Fonte: DPR 138/98, pubblicazioni di settore, mercato locale, ricerche di mercato, altro.

10.2.c Mercato omogeneo di riferimento

E' necessario indicare la porzione di territorio a cui ci si riferisce e i cui beni abbiano *caratteristiche estrinseche* simili al bene oggetto della valutazione, motivando ogni altra eventuale scelta riguardo alla definizione del mercato di riferimento.

10.2.d Beni affini a quello da valutare sia per le caratteristiche sia per l'apprezzamento all'interno del mercato di riferimento

I beni affini a quello da valutare devono essere il più possibile simili per *caratteristiche intrinseche* all'oggetto della valutazione. Per tali beni, in questa fase riportati in forma descrittiva, è opportuno specificare quanto segue:

- tipologia/destinazione
- epoca di riferimento

- ubicazione (centrale / semicentrale / periferica);
- dotazione infrastrutturale e di servizi del contesto;
- qualità ed appetibilità del contesto;
- epoca di costruzione;
- stato di manutenzione;
- qualità delle finiture;
- livello di dotazione e stato di conservazione degli impianti

Ai fini della rilevazione del parametro unitario di riferimento (valore/canone unitario) la superficie dei beni di comparazione deve essere ragguagliata con gli stessi criteri utilizzati per il bene da stimare.

10.2.e Prezzo unitario rilevato dal mercato

Fondamentale è la determinazione del prezzo unitario da porre alla base del procedimento sintetico-comparativo. Si dovrebbe giungere al prezzo unitario che più si avvicina al vero prezzo di mercato del bene oggetto della valutazione, evitando, come già evidenziato, di ricorrere a valori medi.

Tutto il processo di selezione del prezzo di riferimento va inserito all'interno della relazione, sintetizzandolo poi con una griglia come sotto rappresentata:

Natura del dato	Epoca	Zona di riferimento	Prezzo di vendita €/mq	Canone di locazione €/mq anno

Per natura del dato si intende:

- a) valori / canoni di locazione riscontrati nella stipula di atti per beni analoghi (atti di compravendita, contratti di locazione, etc.);
- b) valori / canoni di locazione stimati in incarichi tecnici precedenti (precedenti d'ufficio);
- c) valori / canoni di locazione riscontrati in offerte di mercato per beni analoghi – in mancanza delle fonti di cui ai punti (a) e (b).

Da notare:

- descrivere le motivazioni che hanno portato ad un aggiornamento dei valori unitari presi a riferimento e la fonte di aggiornamento. L'eventuale ricorso agli indici ISTAT andrà sempre verificato e integrato con dati inerenti l'andamento del mercato immobiliare;
- i valori eventualmente rilevati da "offerte di mercato" (vedi punto c) potranno ritenersi attendibili se in numero statisticamente valido (minimo 5) ed opportunamente trattati con coefficienti rappresentativi dello scarto ordinariamente riscontrabile tra il prezzo d'offerta e quello effettivo di transazione. In presenza di dati "certi" il numero di riferimenti può essere ridotto fino a un minimo di tre;
- i valori unitari andranno "omogeneizzati" al bene oggetto di stima, analizzandone le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche, rispetto a quelle degli immobili di comparazione ed attribuendo ad ognuna di esse uno specifico coefficiente.

Il tutto deve essere sintetizzato quanto meno secondo la seguente tabella:

Rif. dato n°	
Natura del dato	
Tipologia dato	
Data/Epoca riferimento dato	
Canone / valore unitario offerto - contrattualizzato -stimato (€/mq/mese)	
Aggiornamento temporale	

Alea di contrattazione	
Ubicazione	
Consistenza	
Livello finiture	
Stato conservativo/ manutentivo	
Livello dotazione impiantistica	
Rispondenza alla norma della dotazione impiantistica	
Più probabile canone / valore (€/mq/mese)	

11. Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi

Tale criterio è particolarmente indicato qualora sia richiesta una stima che tenga conto della redditività potenziale o reale del bene oggetto della valutazione.

Elementi principali:

1. epoca di riferimento
2. consistenza ragguagliata (virtualizzata)
3. mercato omogeneo di riferimento
4. beni affini

5. canone di locazione
6. saggio di rendimento

Procedimento di stima:

Rb

$V_{mb} = \frac{Rb}{r0}$

r0

Dove:

V_{mb} = valore di mercato del bene oggetto di stima da determinarsi tramite procedimento sintetico-comparativo (paragrafo 10.1.a)

Rb = rendimento lordo annuo del bene oggetto di stima (canone annuo), da determinarsi quest'ultimo tramite procedimento sintetico-comparativo (cfr. par. 10.2)

r0 = saggio di rendimento lordo (fruttuosità) con indicazione della fonte

12. Valore di mercato per riproduzione

Nel caso in cui si è in presenza di un mercato stazionario o di una destinazione non ordinaria del bene oggetto di stima o ancora non vi sia un mercato di riferimento per le peculiarità intrinseche del bene si può ricorrere alla stima per costo di riproduzione, eventualmente deprezzato per tenere conto di fattori di obsolescenza fisica, tecnologica, funzionale, economica.

Costo di riproduzione:

Elementi principali:

1. epoca di riferimento
2. consistenza ragguagliata (virtualizzata)
3. bene con identiche caratteristiche
4. costo dell'area di sedime
5. costi di riproduzione

Procedimento di stima:

$V_{mb} = V_{sb} + C_{cn}$

Dove:

V_{mb} = valore di mercato del bene oggetto di stima

Vsb = valore di mercato del sedime urbanizzato su cui sorge il bene oggetto di stima

Ccn = costi di ricostruzione (tali costi devono prendere in considerazione tutti i fattori concorrenti alla costruzione come costo dei materiali, utile dell'imprenditore, interessi passivi per anticipazione del denaro, oneri di urbanizzazione etc.)

Costo di riproduzione deprezzato:

Procedimento di stima:

$$Vmb = Vsb + [Ccn * (1 - D)]$$

Dove:

Vmb = valore di mercato del bene oggetto di stima

Vsb = valore di mercato del sedime urbanizzato su cui sorge il bene oggetto di stima

Ccn = costi di ricostruzione (tali costi devono prendere in considerazione tutti i fattori concorrenti alla costruzione come costo dei materiali, utile dell'imprenditore, interessi passivi per anticipazione del denaro, oneri di urbanizzazione etc.)

D = deprezzamento del bene oggetto di stima per fattori di obsolescenza

Tutte le voci concorrenti ai costi di costruzione e al fattore di deprezzamento devono essere opportunamente motivate con indicazioni delle fonti.

13. Valore di mercato per trasformazione

Nel caso in cui venga richiesta una perizia estimativa che tenga conto delle potenzialità di trasformazione del bene da valutare o in presenza di un mercato immobiliare in forte crescita è opportuno utilizzare il procedimento di costo di trasformazione.

Elementi principali:

1. epoca di riferimento
2. consistenza ragguagliata (virtualizzata)
3. mercato omogeneo di riferimento - *bene trasformabile in altro bene comparabile con il mercato*
4. affinità del bene trasformato
5. prezzo del bene trasformato
6. costi di trasformazione

Procedimento di stima:

$R_t - C_t$

$$Vmb = \underline{\hspace{2cm}}$$

qn

Dove:

Vmb = valore di mercato del bene oggetto di stima (nello stato di fatto e con le potenzialità urbanistiche presenti all'epoca della stima)

Rt = valore di mercato del bene trasformato sulla base delle potenzialità tecnico urbanistiche

Ct = costi di trasformazione

14. NOTE

In questo capitolo va evidenziata l'eventuale presenza di fattori non direttamente apprezzabili dal tecnico valutatore, che potrebbero influire sul valore del bene, come ad esempio la presenza di sostanze nocive o non più ammesse dalla normativa vigente (amianto, freon etc.), anche connesse alla presenza di fonti inquinanti per i terreni e le falde acquifere (presenza di serbatoi interrati, depuratori non monitorati, depositi di carburante o altre sostanze chimiche, etc.).

15. CONCLUSIONE E INDICAZIONI

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in:

€ _____ (_____)

Li,

Firma del/i Tecnico/i Valutatore/i