

## DISCIPLINARE PER LA GARA RELATIVA ALLA COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE SU TERRENI SITI IN COMUNE DI CREMONA

- **Termine di ricezione delle offerte: ore 12,00 del giorno 18/11/19**
- **Modalità di partecipazione e recapito dei plichi:** la documentazione (di seguito meglio specificata) e l'offerta richieste per la partecipazione dovranno essere recapitate **in un unico plico sigillato** presso l'ufficio Segreteria della Fondazione Città di Cremona – P.zza Giovanni XXIII, 1 – 26100 – Cremona – Italia; il plico dovrà pervenire, **a pena di esclusione**, entro il termine su indicato per la ricezione delle offerte. **Il plico potrà pervenire:**
  - a mezzo raccomandata del servizio postale;
  - mediante agenzia di recapito autorizzata;
  - con consegna diretta presso l'ufficio Segreteria della Fondazione Città di Cremona negli orari di apertura al pubblico, che rilascerà apposita ricevuta.Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, non giunga a destinazione in tempo utile.  
La data e l'orario d'arrivo dei plichi, risultanti dal timbro apposto dall'Ente, fanno fede ai fini dell'osservanza del termine utile per la ricezione dei plichi. La data di scadenza si riferisce inderogabilmente alla consegna e non alla data di spedizione, qualunque sia il mezzo di recapito utilizzato.  
L'Ente non accetterà plichi che dovessero pervenire con spese di spedizione a carico del ricevente.
- **Modalità di preparazione e contenuto dei plichi:** il plico, contenente la documentazione di seguito elencata, dovrà:
  - essere controfirmato con almeno due firme interessanti i lembi di chiusura;
  - essere chiuso e sigillato con ceralacca o con una striscia di carta incollata con impresso il timbro o le iniziali del concorrente;
  - recare l'indicazione del mittente/offerdente;
  - recare all'esterno la dicitura: **“NON APRIRE – OFFERTA PER LA COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE SU TERRENI SITI IN CREMONA”**Il plico dovrà contenere due buste, a loro volta sigillate e controfirmate, riportanti all'esterno, rispettivamente, la dicitura: “BUSTA A – DOCUMENTAZIONE” - “BUSTA B - OFFERTA”.
- **Contenuto della Busta A:** la busta “A – DOCUMENTAZIONE” dovrà contenere:
  - 1) **l'Istanza di ammissione alla gara**, redatta secondo il modello di cui all'allegato A) al presente Disciplinare, debitamente sottoscritta dal concorrente, alla quale deve essere allegata, **a pena di esclusione**, **copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.**
  - 2) **la procura speciale in originale o in copia autenticata** (solo nel caso in cui il concorrente partecipi alla gara a mezzo procuratore).
- **Contenuto della Busta B:** La busta “B - OFFERTA” dovrà contenere:
  - a) **l'offerta redatta secondo il modello di cui all'allegato B)**
  - b) **una somma di € 10.000,00**, a titolo di caparra confirmatoria, da costituirsi tramite assegno circolare intestato a “Fondazione Città di Cremona”. Tale assegno sarà restituito all'aggiudicatario solo ad avvenuta sottoscrizione del preliminare, mentre verrà restituito ai soggetti non aggiudicatari al termine delle procedure di verifica dell'Ente.

All'offerta dovrà essere allegata copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

- **Irrevocabilità delle Offerte:** l'offerta alla quale avrà fatto seguito l'aggiudicazione si riterrà vincolante ed irrevocabile per l'aggiudicatario per un periodo di tempo non inferiore a 180 giorni successivi alla data di aggiudicazione.
- **Apertura offerte e soggetti ammessi all'apertura:** la seduta pubblica di apertura delle offerte è prevista per il giorno 18/11/19, alle ore 17, presso la sala Consiglio della Fondazione Città di Cremona – Piazza Giovanni XXIII n.1; potranno partecipare alla seduta gli offerenti o i legali rappresentanti degli stessi ovvero soggetti, uno per ogni concorrente, muniti di specifica delega loro conferita dai suddetti legali rappresentanti. **Essendo la presenza all'apertura dei plichi condizione indispensabile per la partecipazione all'eventuale fase di rilancio, si invitano gli offerenti a presenziare alla seduta.**
- **Procedura, criterio di aggiudicazione e modalità di svolgimento della gara.**

Il Presidente di gara, preso atto dei plichi pervenuti e verificate le generalità dei presenti alla seduta, provvederà:

- 1) a dare lettura integrale dell'Avviso e del presente Disciplinare (salvo espressa rinuncia dei presenti) e a fornire eventuali chiarimenti in merito alla procedura da eseguirsi;
- 2) alla verifica della regolarità formale dei plichi ed alla eventuale esclusione di concorrenti i cui plichi non risultino pervenuti in tempo utile o che non siano stati predisposti secondo le modalità indicate;
- 3) all'apertura dei plichi ammessi ed alla verifica della documentazione contenuta rispetto alle prescrizioni del presente Disciplinare;
- 4) alla lettura delle offerte presentate ed alla redazione di una graduatoria provvisoria in base alle stesse.

**Come indicato nell'Avviso, per la costituzione del diritto di superficie è già stata presentata un'offerta, per cui, qualora non dovessero pervenire offerte ulteriori,** Fondazione Città di Cremona procederà all'aggiudicazione a favore del soggetto che ha presentato l'offerta agli atti ("offerente originario"). Quindi, nel giorno su indicato per la seduta pubblica di apertura delle offerte, il Presidente di gara proclamerà l'aggiudicazione della costituzione del diritto di superficie a favore dell'offerente originario.

**Qualora, invece, dovessero pervenire ulteriori offerte, ma nessuno degli offerenti dovesse presenziare alla seduta pubblica di apertura delle offerte economiche,** il Presidente di gara (preso atto dei plichi pervenuti e verificata la regolarità formale degli stessi e della documentazione in essi contenuti in conformità alle prescrizioni del presente Disciplinare ed effettuate eventuali esclusioni) procederà all'aggiudicazione provvisoria a favore della migliore offerta rispetto a quella già presentata, tra quelle ammesse alla gara; nel caso in cui due o più offerte dovessero risultare equivalenti, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

**Qualora, invece, dovessero pervenire ulteriori offerte ed uno o più degli offerenti dovesse essere presente alla seduta pubblica, si procederà ad un'ulteriore fase di rilancio rispetto alle offerte presentate,** per cui il Presidente di gara, preso atto dei plichi pervenuti e verificate le generalità dei presenti alla seduta, provvederà ad invitare i presenti ad effettuare un rilancio rispetto alla migliore offerta pervenuta: il rilancio verrà effettuato dagli offerenti apponendo le nuove condizioni economiche che si intendono offrire in calce all'offerta dagli stessi presentata; laddove nessuno dei presenti dovesse effettuare il rilancio, si procederà all'aggiudicazione provvisoria a favore della migliore offerta pervenuta (sempre tra quelle ammesse alla gara e previa verifica della regolarità formale delle offerte rispetto alle prescrizioni del presente Disciplinare), altrimenti si

aggiudicherà la costituzione del diritto di superficie, provvisoriamente, alla migliore offerta risultante dai rilanci effettuati.

La graduatoria delle offerte e la proclamazione dell'aggiudicatario provvisorio, saranno formalizzate tramite redazione di apposito verbale di gara, che ha valore provvisorio.

L'aggiudicazione definitiva al migliore offerente sarà subordinata alla verifica delle seguenti condizioni:

- 1) che a carico dell'offerente (o nel caso di società o altri Enti a carico del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza) non siano state pronunciate condanne con sentenze passate in giudicato per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione e che non esistano cause ostative di cui al Libro I, Titolo I, Capo II del D.Lgs.159/2011 comportanti gli effetti di cui all'art.67 dello stesso Decreto;
- 2) dell'insussistenza dello stato di interdizione o inabilitazione e che a carico dell'offerente non siano in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;
- 3) che l'offerente non si trovi in stato di liquidazione o di fallimento e che non abbia presentato domanda di concordato preventivo e che tali procedure non si siano verificate nel quinquennio antecedente la gara.

Per i soli "offerenti originari", l'eventuale aggiudicazione definitiva sarà inoltre subordinata alla sottoscrizione della dichiarazione di aver preso cognizione e di accettare tutte le condizioni riportate nel presente Disciplinare.

▪ **Condizioni di costituzione del diritto di superficie sui terreni:**

Si procederà alle seguenti condizioni:

- a) i terreni saranno oggetto di costituzione di diritto di superficie, liberi da vincoli di affittanza agraria, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con i relativi pesi ed oneri, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti che non apparenti; lo stato dei terreni sarà quello risultante dalla data di consegna degli stessi, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve;
- b) l'atto notarile di costituzione del diritto di superficie non è soggetto ad I.V.A.;
- c) le spese contrattuali, comprese quelle accessorie per imposte, bolli, etc., saranno interamente poste a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate all'atto della stipula del relativo contratto; l'importo esatto e le modalità di versamento saranno formalizzati all'aggiudicatario in occasione della comunicazione della data fissata per la stipula del contratto;
- d) dalla data dell'atto notarile si trasferiranno all'aggiudicatario le imposte, tasse ed oneri di ogni specie relative ai terreni;
- e) l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dei terreni oggetto di costituzione del diritto di superficie, oneri di qualsiasi genere per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei terreni; la presentazione di un'offerta implica esplicita accettazione della situazione giuridica in essere in relazione ai terreni per cui viene presentata l'offerta medesima, ed esplicita assunzione di tutti gli eventuali oneri e rischi.

▪ **Stipulazione dei contratti:**

Ad avvenuta aggiudicazione definitiva verrà sottoscritto un contratto preliminare fra aggiudicatario e Fondazione Città di Cremona. All'atto della sottoscrizione del preliminare l'aggiudicatario dovrà versare, a garanzia della successiva sottoscrizione dell'atto notarile, un assegno circolare di euro 50.000,00 intestato a Fondazione Città di Cremona; contestualmente verrà restituita all'aggiudicatario la somma di euro 10.000,00.

**La stipulazione dell'atto notarile, da rogitarsi tramite Notaio di fiducia indicato, dovrà**

avvenire entro 18 mesi dalla stipula del preliminare, e comunque entro l'annata agraria 2020/2021; all'atto della stipula dovrà essere versata la somma pari al 50% dell'offerta; il contratto sarà assoggettato alle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

In caso di mancata stipulazione del contratto preliminare per causa imputabile all'aggiudicatario Fondazione Città di Cremona, ferma restando ogni possibile richiesta di risarcimento del danno, tratterà senza alcuna formalità la caparra confirmatoria di 10.000,00 euro del primo classificato, che si intenderà decaduto dall'aggiudicazione. In tale caso Fondazione Città di Cremona potrà indire una nuova gara alle stesse condizioni della precedente, ovvero aggiudicare i terreni al soggetto che abbia presentato la seconda migliore offerta.

Anche in caso di mancata stipulazione del successivo atto notarile per causa imputabile all'aggiudicatario Fondazione Città di Cremona, ferma restando ogni possibile richiesta di risarcimento del danno, tratterà senza alcuna formalità la garanzia di 50.000,00 euro dell'aggiudicatario, che si intenderà pertanto decaduto.

Fondazione Città di Cremona si riserva, comunque, in ogni momento della procedura e fino alla stipula del preliminare - per motivate ragioni - la facoltà di sospendere e/o non dare ulteriore corso agli atti della procedura di gara e all'aggiudicazione, senza che gli offerenti o l'aggiudicatario possano avanzare alcuna pretesa, fermo restando l'obbligo alla restituzione delle caparre confirmatorie conformemente a quanto disposto nel presente Disciplinare.

Gli offerenti non potranno altresì avanzare alcuna pretesa nei confronti di Fondazione Città di Cremona per mancato guadagno e/o per costi sostenuti per la presentazione dell'Offerta.

▪ **Altre informazioni:**

- La mancata osservanza anche di una sola delle condizioni e prescrizioni su riportate o la mancata presentazione anche di uno solo dei documenti richiesti, comporterà l'esclusione del concorrente dalla gara.
- L'Amministrazione si riserva di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.
- I soggetti interessati alla restituzione dei documenti prodotti per la partecipazione alla presente gara sono pregati di allegare una busta affrancata.
- **Non saranno ammesse offerte per persone da nominare, né offerte in diminuzione sui valori a base di gara.**

▪ **Per ulteriori informazioni rivolgersi a:**

- Per informazioni di carattere tecnico scrivere a: roberto.signorini@fondazionecr.it
- Per informazioni di carattere amministrativo: marco.bernini@fondazionecr.it

▪ **Allegati:**

- A) Modello di istanza di ammissione alla gara
- B) Modello offerta

Cremona, li **22 OTT. 2019**

IL SEGRETARIO GENERALE  
(Avv. Lamberto Ghilardi)

