



Città di Maranello

SERVIZIO PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

Maranello, li 13 febbraio 2019

AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE PER L'ALIENAZIONE DI IMMOBILI COMUNALI - AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'ACCREDITAMENTO DI AGENZIE IMMOBILIARI

VISTI

- la deliberazione consiliare n. 89 del 18 dicembre 2018 ad oggetto "PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI - TRIENNIO 2019-2021" in cui sono presenti in particolare due alloggi comprensivi anche di relativi garages e soffitte siti in Via 8 Marzo, civico n. 50;
- il Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827 "REGOLAMENTO PER L'AMMINISTRAZIONE DEL PATRIMONIO E PER LA CONTABILITA' GENERALE DELLO STATO" il quale prevede che gli immobili comunali, fatto salvo quanto previsto dall'art. 53 del Regolamento comunale dei contratti, adottato con Delibera di Consiglio Comunale del 25 novembre 2003, n. 58 (esecutivo dal 16 dicembre 2003 per avvenuta pubblicazione), siano venduti mediante asta pubblica;

Considerato che:

- con delibera di Giunta Comunale n. 37 del 27 febbraio 2018 è stato approvato il bando per l'alienazione di 3 alloggi e delle relative pertinenze di proprietà comunale;
- il bando è stato pubblicato dal 12 marzo 2018 al 18 aprile 2018 e successivamente dal 13 giugno 2018 al 17 settembre 2018;
- a conclusione delle procedure risultano invenduti i due alloggi e relative pertinenze catastalmente identificati al Foglio n. 9 Particella n. 772, sub 6, 7, 26, 34 e Foglio 9 Particella 772, sub 15, 27, 35;
- l'amministrazione intende procedere all'affidamento del servizio di intermediazione immobiliare per la vendita dei 2 alloggi con relative pertinenze come sopra identificati;
- con delibera di Giunta Comunale n. 25 del 12 febbraio 2019 è stato approvato il presente avviso pubblico;

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA RENDE NOTO

che il giorno 15/03/2019 alle ore 12,00 in una sala aperta al pubblico della sede municipale, in via Vittorio Veneto 9 (uff. Tecnico), dinanzi ad apposita Commissione nominata dall'amministrazione, si procederà all'accREDITAMENTO delle agenzie immobiliari alle quali consegnare congiuntamente il mandato per l'alienazione degli immobili comunali inseriti nel piano delle alienazioni di seguito indicati:

IMMOBILI VIA VIII MARZO - DIVISI IN 2 LOTTI

Descrizione

Le unità immobiliari da alienare sono ubicate nel Comune di Maranello in fregio alla via VIII Marzo, in area distinta al Catasto Fabbricati al foglio n. 9, mappale n. 772, subalterni nn. 6,7, 15, 26, 27, 34 e 35 come meglio dettagliato di seguito. Gli alloggi fanno parte di un fabbricato ad uso residenziale composto complessivamente da 12 appartamenti. Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra a cui si aggiunge un piano interrato ad uso autorimessa ed un piano soffitte.

Provenienza dell'immobile

Gli immobili sono stati trasferiti in proprietà al Comune di Maranello con atto a ministero Notaio Barbieri Valeria in data 20/11/2017 Repertorio n. 18008.

Sugli immobili non vi sono ipoteche.

Sugli immobili non vi sono servitù trascritte.

Titoli abilitanti

L'edificio di cui fanno parte le consistenze immobiliari in oggetto è un edificio edificato in forza dei sottoelencati titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 305/2014 rilasciato in data 22 maggio 2015;

- SCIA n. 155/2016 presentata in data 20 giugno 2016;

- Agibilità del 13 settembre 2017 per gli alloggi e del 10 ottobre 2017 per le autorimesse e le soffitte;

Stralcio delle pratiche edilizie relative agli immobili in parola non sono materialmente allegate al presente bando ma sono depositate c/o l'ufficio patrimonio.

Il fabbricato sorge su un lotto che fa parte del Piano di Intervento Coordinato denominato "Pic Via Risorgimento" le cui opere di urbanizzazione, in riferimento allo stralcio di cui gli immobili da alienare fanno parte, sono state regolarmente collaudate.

LOTTO N. 1 – Unità immobiliare ad uso residenziale e pertinenze

Foglio n. 9

Particella n. 772

Subalterno n. 6 e 7: Categoria A/2 – Consistenza: 5 vani – Rendita: € 490,63

Subalterno n. 26: Categoria C/2 – Consistenza 23 mq. – Rendita: € 66,52

Subalterno n. 34: Categoria C/6 – Consistenza 29 mq. – Rendita : € 73,39

Alloggio ubicato **al piano terra**, composto da soggiorno con angolo cottura, 1 camera matrimoniale, 1 camera singola e 1 bagno con area cortiliva ad uso esclusivo, autorimessa doppia al piano interrato e soffitta al piano sottotetto.

Superficie netta alloggio: mq. 57,00

Superficie netta giardino: mq. 174,00

Superficie netta autorimessa: mq. 28,95

Superficie netta soffitta: mq. 33,00

Superficie commerciale: mq. 120,40

Classe energetica A3 (Prestazione Energetica Globale EP gl, nren 65,23 kWh/mq/anno)

Prezzo di vendita = Euro 216.720,00

LOTTO N. 2 – Unità immobiliare ad uso residenziale e pertinenze

Foglio n. 9

Particella n. 772

Subalterno n. 15: Categoria A/2 – Consistenza: 5,5 vani – Rendita: € 539,70

Subalterno n. 27: Categoria C/2 – Consistenza 21 mq. – Rendita: € 60,74

Subalterno n. 35: Categoria C/6 – Consistenza 27 mq. – Rendita : € 68,33

Alloggio ubicato **al piano primo**, composto da soggiorno, cucina, 1 camera matrimoniale, 1 camera singola e 2 bagni, 1 balcone, autorimessa doppia al piano interrato e soffitta al piano sottotetto.

Superficie netta alloggio: mq. 85,00

Superficie netta balconi: mq. 16,00

Superficie netta autorimessa: 26,00

Superficie netta soffitta: mq. 40,60

Superficie commerciale: mq. 149,31

Classe energetica A3 (Prestazione Energetica Globale EP gl, nren 50,11 kWh/mq/anno)

Prezzo di vendita = Euro 268.758,00

1 - MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

L'agenzia immobiliare interessata dovrà far pervenire la richiesta di accreditamento firmata digitalmente entro le **ore 10,00 del giorno 15/03/2019**, esclusivamente attraverso la casella di posta elettronica certificata del Comune di Maranello comune.maranello@cert.comune.maranello.mo.it. Unitamente alla richiesta di accreditamento dovrà pervenire la dichiarazione del possesso della capacità di impegnarsi per contratto con la Pubblica amministrazione, con allegata la fotocopia di un documento di identità personale valido del legale rappresentante dell'agenzia, così come da modello allegato al presente avviso.

Il termine ultimo per la presentazione è quello risultante dall'apposizione del protocollo effettuato dall'ente. Non verranno prese in considerazione le offerte eventualmente pervenute oltre la data e l'ora prefissata o con altri mezzi di invio.

La PEC dovrà indicare la seguente dicitura:

"AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE PER L'ALIENAZIONE DI IMMOBILI COMUNALI - AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'ACCREDITAMENTO DI AGENZIE IMMOBILIARI".

2 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

La consegna del mandato di vendita avverrà a favore di tutte le agenzie regolarmente iscritte al **ruolo ordinario degli agenti d'affari in mediazione della CCIAA** e che posseggono la capacità di impegnarsi per contratto con la pubblica amministrazione. I requisiti dovranno essere autocertificati ai sensi del DPR 445/2000 e ssmii come da modello allegato. Il Comune di Maranello si avvale della facoltà di verificarne i contenuti secondo quanto stabilito dalle altre norme vigenti in materia.

3 - CONDIZIONI OSTATIVE AL RILASCIO DELL'ACCREDITAMENTO

Costituiscono condizioni ostative al rilascio dell'accREDITAMENTO, le seguenti situazioni :

- sentenza penale definitiva di condanna, per reati non colposi, a pena detentiva superiore a due anni o sentenza di condanna per reati contro la fede pubblica , la pubblica amministrazione, il patrimonio , o alla pena accessoria dell'interdizione dall'esercizio di una professione o arte o dell'interdizione dagli uffici direttivi delle imprese, salvo quando sia intervenuta la riabilitazione;
- procedura fallimentare o liquidazione coatta amministrativa, svolta o in corso, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione ai sensi degli articoli 142, 143 e 144 delle disposizioni approvate con regio decreto 16 marzo 1942, n. 267;
- misure di prevenzione di cui all'articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423, come da ultimo modificato dall'articolo 4 della legge 3 agosto 1988, n. 327, finché durano gli effetti dei provvedimenti che le hanno disposte;
- misure di sicurezza di cui all'articolo 215 del codice penale, finché durano gli effetti dei provvedimenti che le hanno disposte;
- misure di prevenzione disposte ai sensi della legge 31 maggio 1965, n. 575 e successive modificazioni ed integrazioni;
- sentenza penale definitiva di condanna per il reato di cui all'articolo 513 bis del codice penale;
- contravvenzioni accertate per violazioni di norme in materia di lavoro, di previdenza, di assicurazioni obbligatorie contro gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali , prevenzione della sicurezza nei luoghi di lavoro, non conciliabili in via amministrativa;
- interdizione di cui all'articolo 32 bis del codice penale;
- incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione di cui agli articoli 32 ter e 32 quater del codice penale;
- mancato rispetto di quanto disposto dall'art. 80 del Dlgs 50/2016 e ss.mm.i.
- debiti insoluti nei confronti del Comune di Maranello.

Qualora gravanti:

- sui procuratori che rappresentino l'operatore economico nella procedura di gara;
- sul titolare dell'impresa se trattasi di impresa individuale;
- su ciascuno dei soci se trattasi di società in nome collettivo;
- sui soci accomandatari se trattasi di società in accomandita semplice;
- sugli amministratori muniti di rappresentanza se trattasi di società di capitali.

4 - MODALITA' DI ESPLETAMENTO DEL SERVIZIO

Alla data di scadenza del termine per l'accreditamento, una apposita commissione valuterà le domande pervenute e la conformità delle stesse rispetto ai requisiti richiesti nel presente bando. L'amministrazione successivamente provvederà ad approvare e pubblicare sul sito internet del Comune e sull'Albo Pretorio l'elenco delle agenzie immobiliari accreditate. **Per un periodo di 6 (sei) mesi** eventualmente prorogabile, tutte le agenzie accreditate potranno eseguire sopralluoghi nell'immobile con i rispettivi clienti concordando con l'Ufficio Patrimonio gli orari. L'affidamento del servizio di intermediazione immobiliare avverrà a favore dell'agenzia accreditata che per prima riceverà il mandato da parte del proprio cliente di concludere la trattativa con l'amministrazione.

Le modalità di conclusione della trattativa dovranno avvenire secondo le seguenti modalità:

- l'Agenzia comunica per iscritto a nome suo e del cliente che vi è l'intenzione di concludere la compravendita. Tale comunicazione dovrà essere presentata, unitamente alla **copia del bonifico bancario relativo al versamento del 5% dell'importo di acquisto** a titolo di cauzione. Nel caso la compravendita riesca a concludersi entro 30 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione, tale importo verrà decurtato dall'importo di acquisto da versarsi alla stipula dell'atto. Qualora la stipula dell'atto, per esigenze legate al cliente, dovesse avvenire in tempi successivi, entro comunque 90 giorni naturali e consecutivi dal ricevimento della comunicazione, vi è l'obbligo di stipulare un preliminare di vendita, e tale importo verrà decurtato dalla caparra confirmatoria pari al 10% del valore dell'immobile che sarà necessario versare all'atto del preliminare. I costi della registrazione del preliminare sono a carico dell'acquirente.

Il versamento dell'importo dovuto dovrà essere eseguito a mezzo bonifico a favore della **Tesoreria del Comune di Maranello presso Banco BPM S.p.a. IBAN IT61 P 05034 66820 00000012982.**

Qualora, decorsi i termini anzidetti, non dovesse essere conclusa la compravendita, l'amministrazione provvederà ad incamerare la cauzione/caparra confirmatoria, senza che né il cliente né l'agenzia abbia null'altro a pretendere.

Le spese di compravendita e la scelta dell'ufficiale rogante rimangono a carico dell'acquirente. Nulla è dovuto in termini di rimborsi economici, provvigioni o altro alle agenzie accreditate che non hanno portato a termine la compravendita.

Le agenzie immobiliari che intendono accreditarsi possono essere interessate alla vendita di uno oppure di entrambi i LOTTI di proprietà dell'amministrazione in modo disgiunto l'uno dall'altro.

5 - VALORE DEGLI IMMOBILI E PROVVISIOE SULLA COMPRAVENDITA

La vendita degli immobili dovrà avvenire obbligatoriamente per un prezzo pari o superiore a quello fissato dall'Amministrazione Comunale e di seguito riportati:

- **LOTTO 1 : Euro 216.720,00**
- **LOTTO 2 : Euro 268.758,00**

All'agenzia che concluderà favorevolmente la trattativa nei termini previsti dal presente bando verrà affidato in via ufficiale, mediante apposita determinazione, il servizio di intermediazione immobiliare, ed entro 30 giorni naturali e consecutivi dalla stipula dell'atto di compravendita verrà versata una provvigione fissa pari al **2,5%** del valore dell'immobile venduto, ossia:

- **PROVVIGIONE LOTTO 1: Euro 5.418,00**
- **PROVVIGIONE LOTTO 2: Euro 6.718,95**

Come anticipato nessuna provvigione o altro compenso verrà attribuito alle agenzie che non porteranno a conclusione la trattativa.

6 – DURATA DELL'ACCREDITAMENTO

Dalla data di pubblicazione dell'elenco delle agenzie accreditate, decorrono i termini per lo svolgimento di eventuali sopralluoghi e per lo svolgimento di tutte le attività necessarie per arrivare alla compravendita degli immobili. L'accreditamento avrà una durata mesi 6 (sei),

eventualmente prorogabili per altri mesi 6. Nessuna agenzia NON accreditata potrà concludere una compravendita.

7 – RINUNCIA ALL'ACCREDITAMENTO

Gli effetti dell'accREDITamento cessano:

- a) a causa di comportamenti che non rispettano la comune etica professionale;
- b) per espressa rinuncia all'accREDITamento;
- c) per la perdita di alcuno dei requisiti richiesti;
- d) per ragioni di pubblico interesse in caso di revoca del bando.

8 - INFORMAZIONI

Per informazioni amministrative e tecniche rivolgersi al Servizio Ambiente e Patrimonio Pubblico:
elisa.neri@comune.maranello.mo.it n° di tel. 0536/240081

9 - NORME GENERALI

Con l'adesione al presente avviso di accREDITamento le Agenzie Immobiliari accettano tutte le condizioni e le modalità operative previste nel presente bando.

Si precisa che nei casi di incompletezza di dichiarazioni o documenti, l'Amministrazione Comunale provvederà a richiedere la regolarizzazione.

A seguito dell'aggiudicazione del servizio all'agenzia che ha conclusa per prima la trattativa, verrà attribuito un codice CIG che l'aggiudicatario dovrà indicare nella fattura elettronica:

- CIG : Codice Identificativo di Gara (dato obbligatorio);

Sul sito www.indicepa.gov.it sono pubblicate le "Specifiche operative per l'identificazione degli uffici destinatari di fattura elettronica".

Sul sito www.fatturapa.gov.it è disponibile la documentazione sulla predisposizione e trasmissione della fattura elettronica al Sistema di Interscambio.

Si ricorda inoltre che tutte le fatture emesse nei confronti del Comune di Maranello a partire dal 1/1/2015 (ad eccezione di quelle emesse da professionisti) continueranno ad esporre l'IVA e dovranno riportare la dicitura "scissione dei pagamenti ai sensi dell'art. 17-ter del DPR 633/72". Per queste fatture il Comune effettuerà il pagamento del solo imponibile nei confronti degli operatori economici, mentre l'Iva verrà trattenuta al fine di effettuarne il versamento direttamente all'erario.

Si precisa che, sulla base del DPR n° 62 del 16/04/2013, gli obblighi di condotta previsti dal codice di comportamento dei dipendenti, approvato con Deliberazione di G.C. n° 7 del 28/01/2014 e pubblicato sul sito internet comunale, sezione Amministrazione trasparente, Disposizioni generali, Atti generali (link: <http://trasparenza.comune.maranello.mo.it/index.php/amministrazione-trasparente/disposizioni-general/atti-general>), saranno estesi, per quanto compatibili, anche nei confronti dei collaboratori a qualsiasi titolo di imprese fornitrici di beni o servizi che realizzino opere/lavori in favore dell'Ente. La violazione dei suddetti obblighi comporterà per l'Amministrazione la facoltà di risolvere il contratto, qualora, in ragione della natura o della reiterazione della violazione, la stessa sia ritenuta grave.

10 - NORMATIVA IN MATERIA DI PRIVACY)

I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e del Regolamento (CE) 27 aprile 2016, n.2016/679/UE, esclusivamente nell'ambito della gara regolata dal presente disciplinare.

Le informazioni su titolare del trattamento, responsabile della protezione dati e diritti dell'interessato sono disponibili sul sito web dell'Unione dei Comuni del Distretto Ceramico all'indirizzo <https://www.comune.maranello.mo.it/news/nuovo-regolamento-sulla-protezione-dei-dati>.

Spett.le Comune di Maranello
Via V. Veneto 9
41053 Maranello
(Modena)

DOMANDA DI ACCREDITAMENTO PER AGENZIE IMMOBILIARI

Il sottoscritto,
cognome _____ nome _____
codice fiscale -----
recapito telefonico ----- cell. _____
Legale rappresentante dell'Azienda/Impresa _____
Iscritta al ruolo ordinario degli agenti d'affari in mediazione della CCIAA n. _____
Sede legale, _____ via _____ città _____

Cap _____
indirizzo e-mail:-----
pec _____

chiede di essere accreditato
per

AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE PER L'ALIENAZIONE DI IMMOBILI COMUNALI

A tale fine dichiara:

- Di NON avere una sentenza penale definitiva di condanna, per reati non colposi, a pena detentiva superiore a due anni o sentenza di condanna per reati contro la fede pubblica, la pubblica amministrazione, il patrimonio, o alla pena accessoria dell'interdizione dall'esercizio di una professione o arte o dell'interdizione dagli uffici direttivi delle imprese, salvo quando sia intervenuta la riabilitazione;
- Di NON essere soggetto a procedura fallimentare o liquidazione coatta amministrativa, svolta o in corso, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione ai sensi degli articoli 142, 143 e 144 delle disposizioni approvate con regio decreto 16 marzo 1942, n. 267;
- Di NON essere soggetto a misure di prevenzione di cui all'articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423, come da ultimo modificato dall'articolo 4 della legge 3 agosto 1988, n. 327, finché durano gli effetti dei provvedimenti che le hanno disposte;
- Di NON essere soggetto a misure di sicurezza di cui all'articolo 215 del codice penale, finché durano gli effetti dei provvedimenti che le hanno disposte;
- Di NON essere soggetto a misure di prevenzione disposte ai sensi della legge 31 maggio 1965, n. 575 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Di NON essere oggetto di sentenza penale definitiva di condanna per il reato di cui all'articolo 513 bis del codice penale;
- Di NON essere oggetto di contravvenzioni accertate per violazioni di norme in materia di lavoro, di previdenza, di assicurazioni obbligatorie contro gli infortuni

sul lavoro e le malattie professionali , prevenzione della sicurezza nei luoghi di lavoro, non conciliabili in via amministrativa;

- Di NON essere soggetto a interdizione di cui all'articolo 32 bis del codice penale;
- Di NON essere soggetto a incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione di cui agli articoli 32 ter e 32 quater del codice penale;
- Di NON aver mancato rispetto di quanto disposto dall'art. 80 del Dlgs 50/2016 e ss.mm.i.
- Di NON avere debiti insoluti nei confronti del Comune di Maranello.

DICHIARA INOLTRE

- il possesso delle assicurazioni sociali nei riguardi dei propri dipendenti (INPS/INAIL);
- l'impegno a comunicare al Comune qualsiasi variazione che eventualmente possa interessare l'assetto legale organizzativo dell'Impresa , nonché l'eventuale perdita del diritto all'esercizio dell'attività;
- l'impegno a comunicare la perdita di interesse in direzione dell'accreditamento;
- di non trovarsi in stato di liquidazione o fallimento;
- l'accettazione integrale delle norme contenute nel presente AVVISO.

ALLEGO ALLA PRESENTE UN DOCUMENTO DI IDENTITA' DEL DICHIARANTE

Eventuali note da dichiarare

Luogo e data

timbro e firma del legale
rappresentante dell'Agenzia
Immobiliare