

Comune di Ormea (Cuneo)

**Asta pubblica attraverso pubblico incanto, per la vendita di proprietà superficiale quindicennale e realizzazione attraverso filiera corta legno energia di impianto di cogenerazione collegato al teleriscaldamento e prima lavorazione del legno in Comune di Ormea.**

Si rende noto che, in esecuzione delle Deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 09.08.2013 e n.13 del 9.04.2014 e della Deliberazione di Giunta Comunale n.48 del 09.04.2014. e della Determinazione del Responsabile del Servizio n.26 del 14.04.2014, il giorno 16 maggio 2014 alle ore 10,00 presso la sede dell'Amministrazione Comunale in ORMEA (CN), via Teco n. 1, si darà avvio alla vendita - da formalizzarsi mediante stipulazione di atto pubblico di compravendita del diritto di proprietà superficiale e di costituzione del diritto di superficie massimo quindicennale - mediante asta pubblica rispettivamente dei seguenti immobili siti nel territorio comunale al n. 38 della via Amedeo Piaggio.

**ELEMENTI CATASTALI:**

Le consistenze degli immobili risultano individuate all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cuneo – Territorio – servizi catastali così come segue:

Foglio 39, particella 54, subalterno 4 – (Fabbricato A)

cat. D/1 R.C. € 11.894,00 (opifici )

come da perizia in data 27.03.2014 a firma del Geom. DALPASSO, depositata in Comune.

Il diritto di superficie riguarda i cespiti individuati come Fabbricato A nella suddetta perizia, della superficie complessiva di metri quadrati 3775 per la realizzazione di un impianto di cogenerazione e relativa connessione all'esistente rete di teleriscaldamento, comprese tutte le infrastrutture necessarie, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le strade, i cavidotti, i sistemi di comunicazione, le piazzole, le cabine, le apparecchiature di trasformazione e tutte le attrezzature per la distribuzione ed il trasferimento dell'energia.

Base d'asta: € 68.500,00 (diconsi: euro sessantottomilacinquecento), secondo la perizia di stima asseverata in data 27.03.2014 a firma del Geom. DALPASSO, depositata in Comune.

Ove necessario ai fini della progettazione e realizzazione delle suddette opere, inoltre, il Comune di ORMEA ha ottenuto la messa a disposizione da parte dei soggetti proprietari, secondo i correnti prezzi di mercato, delle seguenti aree limitrofe a quelle di proprietà comunale oggetto della presente procedura, individuate all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – servizi catastali così come segue:

Foglio 39, mappale 84

Foglio 39, mappale 85

Foglio 39, mappale 147

Foglio 39, mappale 528

Catasto Fabbricati – Comune Ormea:

Foglio 39, mappale 617 sub. 1

Foglio 39, mappale 617 sub. 2

Foglio 39, mappale 617 sub. 3

Foglio 39, mappale 617 sub. 5

Foglio 39, mappale 54 sub. 3

Il nuovo impianto dovrà essere adeguatamente inserito nel contesto urbanistico ed ambientale cui accede tenendo in dovuta considerazione la destinazione d'uso e gli aspetti gestionali, nonché adottando tecnologie sostenibili e di risparmio energetico e materiali compatibili con la natura del sito.

In particolare è fatto obbligo di rispettare i limiti determinati dalla prassi autorizzativa della Provincia di Cuneo in termini di emissioni.

All'Aggiudicatario viene attribuito il predetto diritto di superficie, con onere di procedere alla progettazione e realizzazione del previsto impianto di cogenerazione, della rete di collegamento all'impianto di teleriscaldamento esistente nonché dell'impianto di lavorazione, entro 24 mesi dalla sottoscrizione dell'atto di vendita degli immobili.

Qualora l'Aggiudicatario non abbia completato la realizzazione delle opere anzidette entro il termine specificato, si estinguerà il relativo diritto di superficie e l'Amministrazione tornerà nel pieno possesso di detti terreni e di tutti gli impianti e/o le opere comunque realizzati.

Si precisa, altresì, che l'Aggiudicatario avrà l'onere di gestire il nuovo impianto di cogenerazione, nel rispetto delle vigenti normative, per l'integrale durata del diritto di superficie, realizzando le riparazioni e gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che si renderanno necessari al fine di mantenere nel tempo la funzionalità, le caratteristiche di sicurezza e qualità e l'efficienza in modo da garantire la regolarità della gestione e la continuità e qualità del servizio offerto. Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono di responsabilità e a carico dell'Aggiudicatario.

La struttura nel suo complesso è gestita sotto la completa responsabilità, onere economico-finanziario e rischio dell'Aggiudicatario, senza alcuna possibilità di rivalsa per qualsiasi titolo o ragione o causa nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

L'immobile non potrà avere una differente destinazione d'uso.

Il Comune potrà esercitare, con qualsiasi mezzo che riterrà opportuno, funzioni di controllo e di sorveglianza sull'esecuzione dei lavori e sul regolare adempimento da parte dell'Aggiudicatario a tutte le obbligazioni nascenti dalla presente procedura selettiva e dalle specifiche normative vigenti.

Il Comune si riserva la facoltà di avvalersi nei confronti dell'Aggiudicatario della clausola risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 del Cod. civ., anche per una sola delle seguenti cause:

a) fallimento dell'Aggiudicatario;

b) grave inadempimento delle obbligazioni contrattuali, tale da compromettere l'esatta esecuzione della prestazione dovuta e, in particolare: violazioni gravi e ripetute rispetto agli obblighi derivanti dalla gestione e manutenzione, ordinaria e straordinaria, sia del costruendo impianto di cogenerazione, sia dell'impianto di lavorazione nonché dal corretto adempimento del Piano di approvvigionamento del materiale legnoso e del rispetto della convenzione stipulata tra il Comune di ORMEA, i Comuni aderenti all'iniziativa e l'Aggiudicatario.

c) sopravvenienza di una delle cause di incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione previste dalle norme vigenti;

d) mancata ultimazione dei lavori di realizzazione dell'impianto nel termine di 24 mesi dalla sottoscrizione dell'atto di vendita degli immobili.

e) utilizzo dell'area e delle costruzioni per usi diversi o contrastanti con quelli per i quali viene ceduto il diritto di superficie.

Nei casi sopra citati la risoluzione del contratto comporta:

- l'incameramento dell'intero corrispettivo versato;

- l'estinzione del diritto di superficie;

- la riconsegna delle aree e di quanto sulle stesse realizzato senza che l'Aggiudicatario possa avanzare alcun diritto nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

Al verificarsi di uno degli eventi di cui alle lett. b), d) ed e), il Comune di ORMEA formulerà la contestazione degli addebiti all'Aggiudicatario, assegnando un termine non inferiore a dieci giorni per la presentazione delle proprie controdeduzioni.

In caso di valutazione negativa, ovvero scaduto il termine senza che il contraente abbia risposto, l'Amministrazione disporrà la risoluzione del contratto.

Il contratto si intenderà risolto a seguito di comunicazione effettuata dall'Amministrazione Comunale alla parte inadempiente, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

La risoluzione per inadempimento e l'esecuzione in danno non pregiudicano il diritto del Comune di ORMEA al risarcimento dei maggiori danni subiti e non esimono l'Aggiudicatario dalle responsabilità civili e penali in cui lo stesso è eventualmente incorso, a norma di legge, per i fatti che hanno determinato la risoluzione.

#### COERENZE.

1. Per quanto concerne i confini dei lotti viene fatto espresso riferimento alle risultanze delle planimetrie e delle mappe catastali.

I terreni sopra descritti risultano meglio individuati nelle planimetrie depositate presso la sede dell'Amministrazione Comunale venditrice.

2. In ragione dell'acquisizione dei diritti oggetto della presente procedura selettiva consegue l'onere per la Ditta aggiudicataria di realizzare un "Sistema di filiera" (bosco – legno – energia) secondo un Piano di approvvigionamento del materiale legnoso che verrà fornito dall'Amministrazione alienante e che prevede il corretto uso dalle risorse forestali locali; consegue, altresì, l'onere di progettazione, realizzazione e gestione di un impianto di cogenerazione alimentato a biomassa legnosa e di un impianto di lavorazione industriale del medesimo materiale legnoso.

La Ditta aggiudicataria ha altresì l'onere di utilizzare i soprasuoli dei Comuni aderenti all'iniziativa, come specificati nel Disciplinare di gara, nel rispetto delle vigenti normative, per l'integrale durata del diritto di superficie, realizzando gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che si renderanno necessari al fine di garantirne nel tempo la funzionalità, la sostenibilità e la sicurezza per l'approvvigionamento dei realizzandi impianti.

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono di responsabilità ed a carico della Ditta aggiudicataria, ivi compresi quelli necessari per accedere ai soprasuoli tramite il proprio personale, con mezzi d'opera e di trasporto, eseguire i lavori di adeguamento delle sedi stradali.

L'Operatore economico offerente dovrà fornire i seguenti elaborati relativi al "Sistema di filiera" che intende realizzare e che tengano conto delle fasi di utilizzazione delle risorse forestali locali, della realizzazione e gestione di un impianto di cogenerazione alimentato dal materiale legnoso prelevato e della realizzazione e gestione di un impianto di lavorazione industriale del materiale legnoso, ovvero:

1) Studio di fattibilità e di gestione di un impianto di cogenerazione di elettricità (potenza max 1 MW) e calore alimentato da biomassa legnosa, nonché della relativa connessione all'impianto di teleriscaldamento del Comune di ORMEA attualmente gestito dalla società CALORE VERDE S.r.l. ed alla rete di distribuzione esistente, situato a circa 1800 metri dall'area di insediamento, recante il contenuto specificato nel Disciplinare di gara (a titolo esemplificativo e non esaustivo: l'indicazione e la descrizione dei manufatti e di tutte le infrastrutture necessarie, le strade, i cavidotti, le piazzole e le apparecchiature di trasformazione).

Il progetto dovrà contenere un cronoprogramma relativo ai tempi stimati per l'ottenimento delle autorizzazioni e delle concessioni necessarie nonché per la costruzione e l'avvio dell'impianto.

2) Relazione descrittiva illustrante le modalità gestionali dell'impianto di cogenerazione, con specificazione dei dati di cui al Disciplinare di gara.

La relazione dovrà, inoltre, obbligatoriamente contenere le agevolazioni tariffarie offerte per la cessione dell'energia termica all'impianto di teleriscaldamento del Comune di ORMEA, calcolate anche sulla base degli incentivi di cui l'Aggiudicatario potrà usufruire per la produzione e l'immissione in rete dell'energia termica ed elettrica derivanti dall'impianto di cogenerazione.

3) Studio di fattibilità e di gestione di un impianto di lavorazione industriale del materiale legnoso ricavato dalle superfici forestali recante l'indicazione dei dati descritti nel Disciplinare di gara e, in particolare, la descrizione dei locali, delle strutture e delle infrastrutture che il partecipante propone di realizzare, un cronoprogramma relativo ai tempi stimati per l'ottenimento delle autorizzazioni e delle concessioni necessarie nonché per la costruzione e l'avvio dell'impianto.

4) Relazione descrittiva illustrante le modalità gestionali dell'impianto di lavorazione industriale, con specificazione dei dati richiesti nel Disciplinare di gara, tra cui, a titolo indicativo e non esaustivo, le caratteristiche tecniche, la tipologia di attività e del prodotto realizzato, il piano industriale ed il piano occupazionale.

5) Relazione descrittiva dei tempi di realizzazione dei lavori con particolare riguardo all'ultimazione complessiva delle opere, alle singole fasi di realizzazione ed ai periodi di messa in opera dei vari impianti.

6) Business Plan dettagliato illustrante il complessivo costo di realizzazione degli impianti e l'eventuale finanziamento con indicazione dell'ammortamento e le voci di spesa per le singole fasi del Sistema di filiera; deve essere altresì indicato il preventivato costo di gestione annuale dell'attività di approvvigionamento del materiale legnoso, dell'impianto di cogenerazione e dell'impianto di lavorazione industriale e tutti gli altri elementi richiesti nel Disciplinare di gara.

I suddetti elaborati dovranno essere privi, pena l'esclusione, di qualsivoglia riferimento, diretto o indiretto, all'ammontare offerto in rialzo sulla base d'asta nell'offerta economica.

3. Ciascun concorrente, pena l'esclusione, è obbligato ad effettuare il sopralluogo degli immobili e dichiararne la presa visione, nonché a dichiarare la fattibilità dei progetti proposti e la cantierabilità delle opere con riferimento allo stato dei luoghi.

4. L'offerta, pena l'esclusione, deve essere indirizzata a: "COMUNE DI ORMEA" con sede in ORMEA (CN), via Teco n. 1, ed ivi pervenire, con le modalità prescelte dal concorrente, entro le ore 12,00 del giorno 14 maggio 2014 in plico chiuso sottoscritto sui lembi di chiusura e recante all'esterno l'indicazione del nominativo e del numero telefonico del mittente, nonché la dicitura "*OFFERTA PER ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA E LA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE QUINDICENNALE, ATTRAVERSO PUBBLICO INCANTO, DELL'AREA DENOMINATA "EX CARTIERA" DEL COMUNE DI ORMEA, CON VINCOLO DI PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE E GESTIONE, MEDIANTE UN SISTEMA DI FILIERA CORTA (BOSCO - LEGNO - ENERGIA), DI UN IMPIANTO DI COGENERAZIONE ALIMENTATO DA BIOMASSA LEGNOSA RICAVABILE DALLE RISORSE FORESTALI LOCALI, DELLA RETE DI COLLEGAMENTO ALL'IMPIANTO DI TELERISCALDAMENTO ESISTENTE, NONCHÈ DI UN IMPIANTO DI LAVORAZIONE DEL MATERIALE LEGNOSO - NON APRIRE.*".

Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente.

L'offerta deve essere corredata, a pena di esclusione, dal deposito cauzionale pari al 10% dell'importo complessivo a base d'asta.

Detto deposito cauzionale deve essere costituito con le modalità di cui al punto 2.1.4) del Disciplinare di gara.

5. Criterio di aggiudicazione: offerta economicamente più vantaggiosa in base ai criteri riportati nel disciplinare di gara.

6. L'offerta costituisce proposta irrevocabile ai sensi dell'art. 1329 del codice civile per 180 giorni decorrenti dalla scadenza del termine di presentazione delle offerte e non può essere inferiore all'importo a base d'asta.

7. Il deposito cauzionale è incamerato dall'Amministrazione Comunale venditrice in caso di:

a) mancata produzione, da parte del soggetto Aggiudicatario, della documentazione richiesta successivamente all'asta;

b) accertamento della sussistenza a carico del soggetto Aggiudicatario di provvedimenti ostativi di cui alle leggi antimafia;

c) mancata sottoscrizione del contratto di compravendita per volontà o inerzia dell'Aggiudicatario nel termine di 40 giorni dalla comunicazione del provvedimento di aggiudicazione. Il deposito cauzionale effettuato dall'Aggiudicatario è svincolato automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto di compravendita; per i soggetti non aggiudicatari tale deposito è

svincolato nei 20 giorni successivi all'efficacia del provvedimento di aggiudicazione od alla scadenza del termine di validità dell'offerta.

8. Si procede all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta segreta purché valida.

9. L'Amministrazione si riserva la facoltà di non aggiudicare l'asta. L'aggiudicazione resta comunque subordinata all'approvazione del Bilancio comunale 2014.

10. Gli immobili sono ceduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, nel rispetto di tutto quanto previsto nei patti e condizioni di vendita.

11. Il canone annuo posto a base d'asta è pari ad € 68.500,00 (diconsi: euro sessantottomilacinquecento annui), corrispondente al valore del diritto di superficie dell'area in oggetto stimato nella perizia in data 27.03.2014 a firma del Geom. DALPASSO, asseverata presso il Tribunale di Torino in data 10.04.2014 e depositata in Comune.

L'offerta economica in aumento concerne esclusivamente il predetto importo.

12. Sono esclusi dall'asta i concorrenti che abbiano presentato offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con riferimento ad altra offerta. L'esclusione non dà luogo ad alcun indennizzo o rimborso, salvo la restituzione del deposito cauzionale.

13. Inoltre, si fa presente che la Ditta aggiudicataria dovrà versare, a fronte della concessione in uso dei soprasuoli dei Comuni aderenti all'iniziativa, ed indipendentemente dalla effettiva utilizzazione dei soprasuoli medesimi, un canone annuo costante, che nei primi 10 anni sarà calcolato sulla base delle quantità di legname stimate come utilizzabili nei boschi conferiti come da "Schema di collocazione e distribuzione delle risorse forestali disponibili suddivise per Comuni" consultabile presso il Comune di Ormea, al prezzo unitario minimo di euro 5/t. (diconsi cinque per tonnellata) per il legname proveniente dai boschi cedui, dalle fustaie di latifoglie e dalle pinete; il canone annuo per le fustaie di larice, di abete e di altre conifere, invece, è fissato in euro 11/m<sup>3</sup> (diconsi undici per metro cubo).

L'offerta economica in aumento non concerne il predetto canone.

La sottoscrizione della Convenzione per l'utilizzo delle risorse forestali costituisce atto di accettazione della stima delle quantità e qualità del legname utilizzabile nei primi 10 anni.

Nel caso in cui la Ditta aggiudicataria non ritenesse opportuno utilizzare un soprasuolo del tutto o in parte, dovrà ugualmente versare al Comune il canone annuo previsto.

Alla scadenza dei primi 10 anni verrà nuovamente computata la quantità di materiale legnoso prelevabile nei successivi anni, potrà essere rinegoziato il prezzo di macchiatico e verranno calcolati i canoni annui corrispondenti.

Alla scadenza dei primi 10 anni del contratto, il Rappresentante dei Comuni convenzionati potrà chiedere che l'aggiornamento del prezzo sia indicizzato con riferimento ad indicatori, la cui scelta dovrà avvenire entro ambiti usuali. Qualunque sia l'indice prescelto, l'aumento annuo del prezzo innanzi indicato non potrà essere maggiore di quello risultante dall'indice ISTAT dell'inflazione.

Qualora la Ditta aggiudicataria non versasse il canone previsto anche ad un solo Comune o vi provvedesse con ritardo, il Comune interessato, previa contestazione e diffida ad adempiere nel termine di non più di 15 giorni, potrà sospendere la cessione in uso dei soprasuoli di propria competenza; qualora l'inadempimento si protragga per un termine superiore ai 15 giorni indicati nella diffida ad adempiere, il Rappresentante dei Comuni convenzionati potrà sospendere la cessione in uso di tutti i soprasuoli.

14. L'asta si tiene secondo quanto specificato nel disciplinare di gara ed in caso di discordanza tra il prezzo espresso in cifre ed il prezzo espresso in lettere è ritenuta valida l'indicazione espressa in lettere.

15. Nel caso di offerte uguali, si procede ai sensi dell'art. 77 del regio decreto n. 827/1924.

16. L'aggiudicazione è subordinata all'accertamento della mancanza di cause ostative a contrarre con la Pubblica Amministrazione o previste dalla vigente normativa "antimafia" ed ha effetto solo dopo la stipulazione dell'atto di compravendita e del versamento del corrispettivo previsto nelle condizioni di alienazione.

17. L'Aggiudicatario deve versare il prezzo offerto, dedotto il deposito cauzionale versato a garanzia dell'offerta, all'atto della stipulazione dell'atto di compravendita.

Il ritardo anche di un solo giorno nel versamento comporta la revoca dell'aggiudicazione, la risoluzione dell'atto di compravendita e l'incameramento del deposito cauzionale.

18. L'atto notarile di compravendita e costituzione del diritto di superficie deve essere stipulato entro 40 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, trascorsi i quali, se il ritardo è dovuto all'Aggiudicatario, l'aggiudicazione è revocata e l'Amministrazione Comunale alienante provvede ad incamerare la cauzione a titolo di risarcimento danni.

19. Tutte le imposte, tasse, onorari professionali, spese notarili ed ogni altra spesa accessoria e comunque necessaria per la redazione dei documenti di gara e per l'espletamento dell'asta, nonché per la stipulazione del contratto, sopportate dall'Amministrazione sono a carico dell'Aggiudicatario e devono essere pagati interamente all'atto della stipulazione dell'atto di compravendita; il dettaglio di dette spese è disponibile presso l'Amministrazione medesima.

La scelta del Notaio è riservata all'Amministrazione alienante.

20. Con la semplice partecipazione alla procedura d'asta, il concorrente offerente riconosce, assumendone la relativa responsabilità, di avere:

- preso conoscenza degli atti e degli elaborati della procedura;
- accertato la possibilità di realizzare e gestire gli impianti in oggetto nonché il Piano di approvvigionamento;
- preso atto del contesto territoriale in cui si inserisce l'area oggetto della presente procedura ed in cui verranno svolte le attività correlate;
- tenuto conto, nella formulazione dell'offerta, degli obblighi relativi alle disposizioni di sicurezza, di condizioni di lavoro e di previdenza ed assistenza;
- tenuto conto, nella formulazione dell'offerta, delle possibili condizioni di eventuali rischi relativi all'area oggetto della presente procedura ed alle attività correlate;
- preso conoscenza che tutte le spese, inerenti e conseguenti alla stipula del contratto di vendita degli immobili e di costituzione del diritto di superficie, compresi gli oneri (imposte, tasse, diritti, oneri per il frazionamento dell'area, ecc.), sono a totale carico della Ditta aggiudicataria, come pure le spese di bollo.

21. Per quanto non previsto nel presente avviso si applica la normativa di cui al regio decreto n. 827/1924.

22. Eventuali richieste di chiarimento saranno inoltrabili e riscontrabili esclusivamente via fax allo (+39) 0174.392.234.

23. Il responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 4 della legge 7 agosto 1990, n. 241 è il geom. Roberto Meriggio, responsabile del Servizio tecnico del Comune di Ormea.

24. Il presente avviso, oltre ad essere pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione è altresì affisso nell'Albo Pretorio del Comune di ORMEA (CN), nel sito internet [www.ormea.eu](http://www.ormea.eu) e pubblicato, per estratto, sul quotidiano LA STAMPA.

25. Ai sensi del Decreto Legislativo n. 196/1993, il trattamento dei dati personali avviene per l'espletamento dei soli adempimenti connessi alla presente procedura.

Ormea 14.04.2014

Il Sindaco  
Gianfranco Benzo

Il Responsabile del Procedimento  
Roberto Meriggio