



**Settore Pianificazione e Gestione Patrimonio
Servizio Patrimonio**

BANDO DI GARA PER ALIENAZIONE DI TRE UNITA' IMMOBILIARI COMUNALI ADIBITE A NEGOZIO/UFFICIO IN ZONA RESIDENZIALE

IL DIRETTORE DEL SETTORE

In esecuzione della deliberazione di G.C. n. 77 del 16.09.2020, con la quale è stato approvato il Piano per la valorizzazione e alienazione del Patrimonio immobiliare, al fine di procedere all'alienazione degli immobili di cui al presente bando;

RENDE NOTO

Che presso la Sede Municipale in Piazza De Gasperi 1, avrà luogo l'asta pubblica con il sistema delle offerte segrete per la vendita di tre immobili attualmente destinati a negozio ed ufficio di seguito descritti.

La data relativa all'asta pubblica verrà comunicata successivamente sul sito istituzionale dell'Ente;

UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

Gli immobili oggetto di alienazione, di proprietà comunale, sono ubicati in zona residenziale e rispettivamente:

- 2 negozi in via Milano n. 125
- 1 negozio in via Kennedy n. 15

Attualmente tutti liberi.

DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto di alienazione, di proprietà comunale, risultano così catastalmente censiti: N.C.E.U. Comune di Garbagnate Milanese:

- via Milano 125 – fg . 32 mapp. 42 sub. 6;
- via Milano 125 – fg . 32 mapp. 42 sub. 7;
- via Kennedy 15 – fg 38 mapp. 178 sub. 132.

DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Sono riportate nelle allegate perizie estimative relative alle singole unità immobiliari.

PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo a base d'asta, corrispondente al valore indicato nel Piano delle alienazioni approvato con deliberazione di G.C. n. 77/2020 e successivamente aggiornato come da allegate perizie di stima, è stabilito nella seguente tabella:



lotto	ubicazione	consistenza	piano	mq. commerciali	valore base
1	Via Milano 125 – sub 6	un locale con servizi una vetrina	p.t.	56,00	€ 52.000,00
2	Via Milano 125 – sub 7	un locale con servizi una vetrina	p.t.	61,00	€ 50.000,00
3	Via Kennedy 15	un locale con servizi 2 vetrine	p.t.	91,00	€ 115.000,00

CONDIZIONI GENERALI E MODALITA' DI SVOLGIMENTO ASTA

Per la vendita si procederà mediante asta pubblica con il sistema delle offerte segrete da confrontarsi col prezzo a base d'asta indicato nel presente avviso d'asta; il prezzo non potrà essere inferiore a quello indicato nel bando. In caso di offerte uguali si procederà con licitazione privata, ai sensi dell'art. 77 del R.D.n. 827/1924, riservata a coloro, che avranno offerto il medesimo prezzo.

Per la partecipazione all'asta pubblica è obbligatorio il versamento di garanzia di importo differenziato secondo il lotto di interesse.

lotto	Importo garanzia 10 %
1	€ 5.200,00
2	€ 5.000,00
3	€ 11.500,00

La garanzia potrà essere costituita sotto forma di cauzione o di fideiussione e precisamente:

- a) il deposito cauzionale potrà essere prestato con versamento per numerario o bonifico bancario presso la Tesoreria Comunale – Banco BPM Agenzia 01396, TESORERIA COMUNALE – Via Verdi 1 - Garbagnate Mil.se IBAN: IT62 K05584 33130 000000007028 - indicando come causale “Deposito cauzionale per asta pubblica alienazione immobili - via Lotto”.
- oppure
- b) la fideiussione bancaria o la polizza fideiussoria assicurativa dovrà essere rilasciata da aziende di credito, imprese di assicurazione debitamente autorizzate od intermediari autorizzati - causale: garanzia per asta pubblica alienazione immobili - via Lotto”.

La polizza fideiussoria o la fideiussione bancaria dovranno contenere l'assunzione dell'obbligo da parte del fideiussore di pagare l'importo della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta dell'Ente, con rinuncia espressa al diritto di opporre a quest'ultimo qualsiasi eccezione. Dovrà inoltre contenere espressamente la formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 del codice civile del partecipante alla gara e debitore principale, nonché l'espressa rinuncia del fidejussore dei diritti e delle tutele di cui all'art. 1957 del codice civile. La polizza fideiussoria o la fideiussione bancaria dovrà avere validità per almeno 120 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.



CERTIFICAZIONE ENERGETICA E CONFORMITA' IMPIANTI

Ai sensi del decreto 19 agosto 2005, n. 192 (attuativo della direttiva 2002/91/CE) e successive modifiche ed integrazioni anche nel D.L. n. 63/2013 del 4 giugno 2013, l'attestato di prestazione energetica, se necessario, sarà fornito dall'Ente prima della stipula dell'atto notarile.

In relazione a quanto disposto dal D.M. 22/11/2008 n. 37, il Comune venditore dichiara che l'immobile dispone di agibilità, ma di non garantire la conformità alla vigente normativa in materia di sicurezza degli impianti posti a servizio degli immobili; in particolare si rammenta che l'immobile posto in via Milano identificato con il sub. 7, ha subito danni causati da un incendio parziale dello stesso.

La parte acquirente esonererà quindi espressamente la parte venditrice da qualsiasi responsabilità, accettando di acquistare l'immobile nello stato in cui si trova e cioè non dotato di impianti conformi alla normativa in materia di sicurezza.

STATO IMMOBILE

Gli immobili saranno venduti nello stato di fatto e di diritto, con la destinazione in cui si trova e con tutti i diritti inerenti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, pertinenze ed accessori manifeste e non, così come spettano al Comune di Garbagnate Milanese in forza dei titoli e del possesso, stato che sarà visto e dichiarato come accettato dalla parte acquirente.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO

L'asta si svolgerà in una o più sedute pubbliche secondo le seguenti fasi successive:

1. Nella prima fase il Dirigente incaricato, in qualità di autorità che presiede la gara, effettuerà l'apertura dei plichi e procederà all'ammissione od all'esclusione dei concorrenti. Al termine della prima fase il Dirigente comunicherà l'elenco dei concorrenti ammessi od esclusi.

2. Nella seconda fase il Dirigente, per ogni immobile posto in vendita in ordine di lotto, procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte segrete dei soli concorrenti ammessi, e provvederà a stilare per ciascun immobile la graduatoria degli offerenti.

Il Dirigente, dopo aver stilato le graduatorie, ne darà pubblica lettura.

3. Potrebbe rendersi necessario l'espletamento di una terza fase qualora si dovesse verificare la presenza, per uno stesso immobile, di più offerte segrete collocate ex aequo al primo posto della graduatoria. In tal caso il Dirigente incaricato, immediatamente dopo aver stilato la graduatoria delle offerte, darà avvio a licitazione privata, cui verranno invitati solo i concorrenti, che avranno presentato le offerte uguali. Costoro potranno presentare entro un'ora dall'apertura della licitazione, offerte segrete in aumento rispetto all'offerta di partenza. Sono ammessi solo rialzi pari a € 500,00 o multipli di tale cifra.

E' ammessa la presentazione di più offerte migliorative per ciascun concorrente; verrà ritenuta valida l'ultima offerta presentata in ordine di tempo.

Qualora i soggetti pari offerenti non fossero presenti in aula al momento dell'apertura della licitazione privata, ovvero nessuno dei presenti aderisca all'invito del Dirigente di formulare offerta migliorativa, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

Successivamente all'aggiudicazione, entro 30 giorni dalla ricezione della comunicazione dell'esito favorevole dell'asta, l'aggiudicatario dovrà versare un'anticipazione, con valore di caparra confirmatoria, di importo pari al 20% del prezzo di aggiudicazione.

Nel caso di comunicazione o versamento del deposito, la quota versata potrà essere considerata come acconto della caparra conformatoria.



Settore Pianificazione e Gestione Patrimonio
Servizio Patrimonio

Qualora l'aggiudicatario non dovesse procedere al versamento dell'anticipazione nel termine prefissato, l'Ente provvederà ad annullare l'aggiudicazione, ad incamerare l'anticipazione e ad aggiudicare ad altro soggetto secondo l'ordine di graduatoria.

Qualora, successivamente all'aggiudicazione, a seguito di verifica sulla veridicità delle dichiarazioni dei partecipanti all'asta o della documentazione da loro prodotta, dovesse appurarsi l'insussistenza sin dall'origine od il venir meno dei requisiti di ammissione del soggetto aggiudicatario, l'Ente provvederà ad annullare l'aggiudicazione, ad escutere la garanzia prestata e ad aggiudicare ad altro soggetto secondo l'ordine di graduatoria.

L'operazione di cessione degli immobili oggetto del presente avviso sono soggette ad iva (ad aliquota del 4, 10, o 22% a seconda della ricorrenza dei requisiti in capo all'acquirente) a imposta di registro e ad alle altre imposte e tasse previste per le cessioni immobiliari.

Il contratto di compravendita dovrà essere stipulato entro trenta giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione. Contestualmente alla sottoscrizione del contratto di compravendita, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione comprensivo di iva, detratto l'importo dell'anticipazione.

Qualora l'aggiudicatario non dovesse procedere nel termine fissato alla sottoscrizione del contratto od al pagamento del saldo del prezzo di vendita, l'Ente provvederà ad annullare l'aggiudicazione e ad incamerare la garanzia prestata.

Tutte le spese: catastali, notarili, di registrazione, trascrizione nonché le imposte e tasse vigenti al momento della stipulazione dell'atto pubblico, nonché ogni altra spesa, comprese le spese sostenute per la pubblicità del presente bando, inerente e conseguente al trasferimento della proprietà saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicazione avrà luogo anche in presenza di una sola offerta purché valida e non inferiore al prezzo d'asta.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare né alcuna cessione dell'aggiudicazione, fatte salve le rappresentanze legali e le procure speciali; la relativa documentazione dovrà essere inserita nel plico da prodursi per la partecipazione alla gara.

VISITA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA GARA

La presa visione degli immobili posti in vendita è obbligatoria e avrà luogo solo su appuntamento precedentemente concordato, con l'ufficio Patrimonio – tel. 02-78618.250-270. Seguirà la consegna di apposito verbale di presa visione (da inserire nel plico) controfirmato dal tecnico comunale.

MODALITA' PER LA PARTECIPAZIONE E PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.

I concorrenti dovranno far pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Garbagnate Milanese **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 01.10.2021** a mezzo servizio postale, servizio di corriere o recapito a mano, plico chiuso e riportante in modo ben visibile la dicitura: *“Offerta per l'alienazione di immobile sito in via n. ... lotto n.....”* e l'indicazione del mittente.

Tale plico dovrà contenere:

- 1) la richiesta di partecipazione in bollo da € 16,00 ove si precisi:
 - per le persone fisiche, nome e cognome, luogo e data di nascita, domicilio e codice fiscale dell'offerente;



Settore Pianificazione e Gestione Patrimonio
Servizio Patrimonio

- per le persone giuridiche, ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, generalità del legale rappresentante, degli amministratori muniti di legale rappresentanza e l'individuazione dei soggetti facenti parte della società o dei procuratori autorizzati a presentare l'offerta;
- 2) La ricevuta, in originale, rilasciata dal tesoriere comunale, comprovante l'avvenuto deposito della cauzione posta a garanzia dell'offerta o l'originale della fideiussione comprovante l'avvenuta prestazione della garanzia;
 - 3) Il verbale di sopralluogo controfirmato dal tecnico comunale;
 - 4) una dichiarazione, debitamente sottoscritta, resa ai sensi degli artt. 46, 47 e 76 del DPR 445/2000 dalla persona fisica o dal/i legale/i rappresentante/i di persona giuridica (*vedasi modello A allegato*), con la quale il dichiarante attesta:
 - a) di aver preso conoscenza del bando di gara e degli strumenti urbanistici, che determinano la destinazione dell'immobile oggetto della gara e di accettare tutte le condizioni e/o clausole e previsioni in essi contenute;
 - b) di essersi recato sul posto, di aver preso cognizione dello stato dei luoghi e dell'immobile oggetto d'asta, che vuole acquistare nello stato di fatto e di diritto e con le destinazioni in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, pertinenze ed accessioni manifeste e non manifeste;
 - c) di non trovarsi in stato di fallimento e di non essere incorso in procedure, che comportino la perdita o la sospensione della capacità contrattuale, e tali situazioni non siano intervenute negli ultimi cinque anni e di non essere stato protestato per mancato pagamento di effetti e per emissione di assegni a vuoto (per soggetti privati);
 - d) di non trovarsi in stato di interdizione giudiziale o legale cui consegue l'incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione e di inabilitazione;
 - e) di non aver riportato condanne penali definitive per reati contro la fede pubblica e la Pubblica Amministrazione e di non aver pendenti procedimenti per l'applicazione di misure di prevenzione;
 - f) di essere in regola con il pagamento di imposte, tasse e tributi e nei confronti del Comune di non avere pendenze per sé e familiari di I° grado;
 - g) (per le imprese) di essere iscritto nel registro presso la C.C.I.A.A. di per le seguenti attività come di seguito specificato: Numero iscrizione, data iscrizione, data termine ditta, forma giuridica, titolari, soci, direttori tecnici, amministratori muniti di rappresentanza, soci accomandatari (generalità complete) e che la società non si trova in stato di fallimento, liquidazione e non ha presentato domanda di concordato preventivo o amministrazione concordata; analogamente non sono intervenute tali situazioni nell'ultimo quinquennio.

A pena d'esclusione, la dichiarazione deve essere corredata dalla fotocopia di un **documento di identità del/dei sottoscrittore/i**.

- 5) altra busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, a sua volta contenente esclusivamente l'offerta del prezzo di acquisto dell'immobile oggetto della procedura d'asta espresso in cifre ed in lettere



Settore Pianificazione e Gestione Patrimonio
Servizio Patrimonio

(in caso di discordanza vale il prezzo espresso in lettere). L'offerta deve essere datata e firmata per esteso e leggibile dall'offerente, se persona fisica, o dal legale rappresentante o da altro soggetto munito di rappresentanza se persona giuridica (*vedasi modello B allegato*).

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente e non saranno prese in considerazione le offerte pervenute fuori termine. Le offerte non conformi a quanto disposto con il presente avviso verranno escluse dalla gara, così come saranno considerate nulle le offerte condizionate.

DISPOSIZIONI VARIE

Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso si fa riferimento alle norme disciplinanti l'alienazione dei beni patrimoniali dello Stato di cui al R.D. 23.05.1924 n. 827.

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno rivolgersi al Servizio Patrimonio (tel. 02/78618.250-270) nei giorni ed orari di apertura al pubblico.

Il presente bando e la documentazione sono disponibili altresì sul sito: www.comune.garbagnate-milanese.mi.it.

Il Responsabile del procedimento è il geom. Marcello Ceriani.

Garbagnate Milanese, 10 agosto 2021

p. Il Direttore del Settore
Pianificazione e Gestione del Patrimonio
geom. Marcello Ceriani

Il Direttore del Settore
Opere Pubbliche e Manutenzione
geom. Fabrizio Bianchi

Allegati:

- modello A, fac-simile di dichiarazione sostitutiva da rendere ai sensi degli artt. 46, 47 e 76 del DPR 445/2000;
- modello B, fac-simile di offerta;
- relazione di stima degli immobili.