



CITTÀ DI CASTELLANZA

PROVINCIA DI VARESE

CAP 21053

C.F. 00252280128

☎ 0331.526.111

FAX 0331.501.049

SETTORE OPERE PUBBLICHE

Prot. 16864

EMAIL: tecnico@comune.castellanza.va.it

Li, 08.09.2016

BANDO DI GARA PER LA VENDITA MEDIANTE ASTA PUBBLICA DI IMMOBILI e TERRENI FABBRICABILI DI PROPRIETA' COMUNALE A CASTELLANZA.

Richiamate:

- La deliberazione del Consiglio Comunale n. 04 del 12 febbraio 2016 con la quale si approvava l'alienazione di alcuni alloggi facenti parte del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica e la successiva deliberazione di Giunta Regionale n. X/948 del 21/03/2016 che autorizzava tale programma di vendita;
- La deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 20 aprile 2016 con la quale si approvava l'alienazione:
 - a. Di box ubicati nei complessi condominiali dove c'è la compresenza di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, dando atto che la deliberazione disciplina la vendita di un primo lotto di box programmando di procedere all'alienazione dei box contestualmente all'alienazione degli appartamenti E.R.P.;
 - b. Di due aree edificabili comunali;

il Comune di Castellanza

Indice un'Asta Pubblica per la vendita d'immobile ubicati a Castellanza:

- 1) Area edificabili di corso G. Matteotti 7 ed unità collabente;**
- 2) Area edificabili di via Campo Sportivo;**
- 3) Unità immobiliari site in via Buon Gesù 4:** due appartamenti e loro pertinenze liberi;
- 4) Unità immobiliari site in via Brambilla 15:** un appartamento con pertinenza ed due box liberi;
- 5) Unità immobiliari site in via Buon Gesù 1:** quattro appartamenti e loro pertinenze liberi;
- 6) Unità immobiliari site in via Giuseppe Giusti 14:** due appartamenti con pertinenze e due box liberi;

La gara si terrà alle **ore 9,30 del giorno 29/11/2016** presso il Settore Opere Pubbliche del Comune di Castellanza sito in Viale Rimembranze 4.

OGGETTO DELLA VENDITA:

I fabbricati sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e consistono in:

- 1) Area fabbricabile di corso G. Matteotti 7 ed unità collabente**

Terreno avente destinazione urbanistica da PGT: parte Ambito di Trasformazione Urbanistica (ATU 2.2) con edificio con caratteristiche fisico – morfologiche che connotano l'esistente e parte a Tessuto Urbano Consolidato, non soggetto a particola disciplina (TUC).

DATI CATASTALI: Foglio1, mappale 5269, mq. 970;

Unità collabente: corpo scala avente i seguenti dati catastali: Sez. CZ, fg. 5, mapp. 5296, piano terra e primo;

Prezzo di vendita posto a base d'asta: € 267.000,00 (diconsi Euro duecentosettasettemila/00).

2) Area fabbricabile di via Campo Sportivo

Terreno avente destinazione urbanistica da PGT: Tessuto Urbano Consolidato, non soggetto a particola disciplina (TUC).

DATI CATASTALI: Foglio1, mappale 3279, mq. 2520.

Prezzo di vendita posto a base d'asta: € 289.800,00 (diconsi Euro duecentoottantanovemilaottocento/00).

3) Unità immobiliari site in via Buon Gesù 4 - due appartamenti:

- a. appartamento: identificato al N.C.E.U. sez. CZ al fg. 4 mappale 2591, sub. 6, categoria A/3, classe 2, di 3 vani catastali, superficie catastale: 52 mq. Rendita € 232.41, piano 2, ed un locale stenditoio posto al piano sottotetto – APE: classe energetica G;

PREZZO A CORPO DI BASE PARI AD € 39.600 (diconsi Euro trentanovemilaseicento/00).

- b. appartamento: identificato al N.C.E.U. sez. CZ al fg. 4 mappale 2591, sub. 5, categoria A/3, classe 2, di 4 vani catastali, superficie catastale: 75 mq. Rendita € 309, , piano 2, ed un locale stenditoio posto al piano sottotetto - – APE: classe energetica G;

PREZZO A CORPO DI BASE PARI AD € 51.600 (diconsi Euro cinquantumilaseicento/00).

Si comunica che ciascun appartamento sarà legato pertinenzialmente con una cantina posta al piano interrato, di superficie pari a circa 5 mq.

4) Unità immobiliari site in via Brambilla 15:

- a. Appartamento di due locali al piano terra, con cantina pertinenziale posta al piano interrato, identificato al N.C.E.U. sez. CZ al fg. 4 mappale 646, sub. 8, categoria A/3, classe 2, consistenza: 5 vani catastali, superficie catastale: 61 mq. Rendita € 193,67 – APE: classe energetica G;

PREZZO A CORPO DI BASE PARI AD € 45.600,00 (diconsi Euro quarantacinquemilaseicento/00);

- b. Box al piano terra: identificato al N.C.E.U. sez. CZ al fg. 4 mappale 646, sub.14, categoria C/6, classe 8, consistenza: 10 mq., superficie catastale: 12 mq., Rendita € 32,02;

PREZZO A CORPO DI BASE PARI AD € 4.900,00 (diconsi Euro Quattromilanovecento/00);

- c. Box al piano terra: identificato al N.C.E.U. sez. CZ al fg. 4 mappale 646, sub.15, categoria C/6, classe 8, consistenza: 10 mq., superficie catastale: 13 mq., Rendita € 32,02;

PREZZO A CORPO DI BASE PARI AD € 4.900,00 (diconsi Euro Quattromilanovecento/00).

Si comunica che:

- L'acquisto dell'appartamento è subordinato all'acquisto di almeno un box;
- L'appartamento sarà legato pertinenzialmente con un'area urbana ad uso esclusivo posta all'interno dell'area cortilizia;

5) Unità immobiliari site in via Buon Gesù 1 - quattro appartamenti:

- a. Appartamento ubicato al secondo piano: identificato al N.C.E.U. sez. CZ al fg. 4 mappale 2355 , sub. 8, categoria A/2, classe 1, di 4 vani catastali con cantina pertinenziale, al piano interrato, superficie catastale 83 mq, rendita € 247,90– APE: classe energetica G;
PREZZO A CORPO DI BASE PARI AD € 48.000,00 (diconsi Euro quarantottomila/00).
- b. Appartamento ubicato al terzo piano: identificato al N.C.E.U. sez.CZ al fg. 4 mappale 2355, sub. 11, categoria A/2, classe 1, di 4 vani catastali con cantina pertinenziale posta al piano interrato, superficie catastale 62 mq, rendita € 247– APE: classe energetica G;
PREZZO A CORPO DI BASE PARI AD € 45.700,00 (diconsi Euro quarantacinquemilasettecento/00).
- c. Appartamento ubicato al terzo piano: identificato al N.C.E.U. sez. CZ al fg. 4 mappale 2355, sub. 12, categoria A/2, classe 1, di 4 vani catastali con cantina pertinenziale, posta al piano interrato superficie catastale 59 mq, rendita € 247,90 - – APE: classe energetica G;
PREZZO A CORPO DI BASE PARI AD € 48.600,00 (diconsi Euro quarantottomilaseicento/00).
- d. Appartamento ubicato al quarto piano: identificato al N.C.E.U. sez. CZ al fg. 4 mappale 2355, sub. 15, categoria A/2, classe 1, di 4 vani catastali con cantina pertinenziale, posta al piano interrato, superficie catastale 60 mq, rendita € 247,90 – piano 4 – APE: classe energetica G;
PREZZO A CORPO DI BASE PARI AD € 40.000,00 (diconsi Euro quarantamila/00).

6) Unità immobiliari site in via Giuseppe Giusti 14 - due appartamenti e 2 box;

- a. Appartamento di tre locali al piano rialzato, con cantina pertinenziale, identificato al N.C.E.U. sez. CZ al fg. 8 mappale 1907, sub. 3, categoria A/3, classe 2, di 4 vani catastali, superficie catastale: 81 mq. Rendita € 309,87 - – APE: classe energetica G;
PREZZO A CORPO DI BASE PARI AD € 75.200,00 (diconsi Euro Settantacinquemiladuecento/00).
- b. Box al piano interrato: identificato al N.C.E.U. sez. CZ al fg. 8 mappale 1907, sub.22, categoria C/6, classe 5, consistenza di 13 mq., superficie catastale: 18 mq. Rendita € 25,51;
PREZZO A CORPO DI BASE PARI AD € 5.000,00 (diconsi Euro Cinquemila/00).
- c. Appartamento di due locali al secondo piano, con cantina pertinenziale, identificato al N.C.E.U. sez. CZ al fg. 8 mappale 1907, sub.8, categoria A/3, classe 2, di 3,5 vani catastali, superficie catastale: 57 mq. Rendita € 271,14 – APE: classe energetica G
PREZZO A CORPO DI BASE PARI AD € 54.500,00 (diconsi Euro Cinquantaquattromilacinquecento/00).
- d. Box al piano interrato: identificato al N.C.E.U. sez. CZ al fg. 8 mappale 1907, sub.17, categoria C/6, classe 5, consistenza di 13 mq., superficie catastale: 19 mq. Rendita € 25,51;
PREZZO A CORPO DI BASE PARI AD € 5.000,00 (diconsi Euro Cinquemila/00).

Si comunica che l'acquisto del box è subordinato all'acquisto dell'appartamento.

NORME DELL'ASTA PUBBLICA:

1. La vendita degli immobili s'intende a corpo ed è riferita allo stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova al momento dell'asta;
2. L'asta è espletata con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo indicato nell'avviso d'asta in base all'art. 73 lett. C) e all'articolo 76, comma 2 del r.d. 23 maggio 1924 n.827 in aumento sul prezzo a base d'asta;
3. Chiunque è legittimato a presentare offerta;
4. L'aggiudicazione avverrà a favore di chi abbia presentato la migliore offerta in aumento rispetto al prezzo a base d'asta;
5. L'asta sarà dichiarata valida anche in presenza di una sola offerta purché non inferiore al prezzo a base d'asta. Sono escluse le offerte in riduzione del prezzo a base d'asta;
6. Non sono ammesse offerte condizionate o a termine, né offerte in ribasso rispetto al prezzo a base d'asta, né offerte per persona da nominare, né offerte espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta;
7. All'offerta dovrà essere allegato un deposito cauzionale pari al 5% del prezzo a base d'asta, da presentare mediante fideiussione bancaria od assegno circolare oppure mediante versamento alla tesoreria comunale sita presso la banca popolare di Sondrio di c.so Matteotti;
8. Il pagamento del 100% del prezzo di aggiudicazione al netto dell'acconto versato, dovrà essere versato contestualmente alla stipula dell'atto di compravendita che dovrà essere perfezionato entro tre mesi dall'avvenuta comunicazione di aggiudicazione;
9. L'autorità che presiede l'asta, aperti i pieghi ricevuti o presentati e lette le offerte, aggiudica il contratto a colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa e il cui prezzo sia migliore o almeno pari rispetto a quello fissato nell'avviso d'asta ai sensi dell'art. 76 comma 2 del r.d. 23 maggio 1924 n. 827. Da questo momento il soggetto aggiudicatario risulta, quindi, vincolato all'acquisto dell'immobile.
10. La mancata stipula dell'atto di compravendita entro il termine predetto comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e l'incasso del deposito cauzionale versato. Si procederà all'emanazione di nuovo provvedimento a favore del secondo classificato, sempre che l'offerta economica risponda ai requisiti dal bando e così di seguito per i successivi partecipanti inseriti nella graduatoria;
11. Non è ammessa alcuna cessione dell'aggiudicazione;
12. Le spese inerenti alla stipula dell'atto di compravendita (registrazione, spese contrattuali, oneri notarili, I.V.A. se dovuta, ecc.....) saranno a carico dell'aggiudicatario;
13. Il futuro acquirente ha l'obbligo di rispettare, ai fini del futuro utilizzo, le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.
14. . L'aggiudicazione è effettuata esclusivamente in favore del migliore offerente. In caso di parità di offerte si farà luogo ad esperimento verbale di miglioramento tra i soli concorrenti che abbiano presentato offerta di pari importo se presenti, ed in caso di assenza si procederà all'estrazione a sorte fra detti concorrenti. Per gli appartamenti ed i box, nel caso in cui pervengano due o più offerte d'identico importo per lo stesso alloggio, è data priorità all'aggiudicatario che procede all'acquisto usufruendo del regime di "prima casa", ovvero che non è titolare del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nel territorio nazionale ai sensi dell'art. 8 punto g) del rr. 10/02/2004 n. 1. In caso d'identica situazione tra due o più concorrenti si procederà al sorteggio.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

15. Per partecipare all'asta ogni concorrente deve far pervenire l'offerta in plico chiuso controfirmato sui lembi di chiusura al COMUNE DI CASTELLANZA, VIALE RIMEMBRANZE, 4 CASTELLANZA – 21053 VARESE **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 28/11/2016** a mezzo servizio postale con raccomandata con avviso di ricevimento (nel qual caso fa fede la data del timbro postale di spedizione) o a mezzo corriere o a mezzo consegna diretta a mano all'Ufficio Protocollo del Comune. Sulla busta esterna contenente l'offerta e tutta la rimanente documentazione sotto elencata, deve indicarsi il nome e l'indirizzo del concorrente e chiaramente apporsi la scritta:

**“OFFERTA PER L'ACQUISTO DI TERRENO / UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA'
COMUNALE A CASTELLANZA – RISERVATO NON APRIRE”** ”

16. Resta ad esclusivo rischio del mittente l'effettivo recapito in tempo utile del plico sigillato;

L'OFFERTA deve essere redatta in lingua italiana su carta legale o resa legale con l'indicazione in cifre ed in lettere del prezzo di acquisto. L'offerta deve essere sottoscritta con firma non autenticata, leggibile per esteso. L'offerente deve chiaramente indicare i seguenti dati:

- Per le persone fisiche: nome, cognome, il luogo di nascita, il domicilio, il codice fiscale dell'offerente;
- Per le società ed enti di qualsiasi tipo: la denominazione o ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA nonché le generalità del soggetto avente i poteri di rappresentanza.

Tale offerta deve essere chiusa in apposita busta separata, debitamente controfirmata sui lembi di chiusura, nella quale non devono essere inseriti altri documenti e recante la seguente dicitura **“OFFERTA PER L'ACQUISTO DI TERRENO / UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA' COMUNALE A CASTELLANZA – RISERVATO NON APRIRE”**

La busta contenente l'offerta deve essere a sua volta racchiusa in un plico nel quale saranno contenuti anche i documenti richiesti a corredo dell'offerta che sono i seguenti:

- A. DICHIARAZIONE esplicita del sottoscrittore (come allegato fac-simile A):
1. Di aver preso cognizione e di accettare integralmente le condizioni riportate nel bando di gara;
 2. Di aver visitato l'immobile prima della formulazione dell'offerta e di avere conoscenza della sua ubicazione e composizione nonché del suo stato di manutenzione e di giudicare quindi il prezzo fissato a base d'asta congruo e tale da consentire l'aumento che andrà ad offrire;
 3. *(per le imprese e società): di essere titolare dell'impresa o legale rappresentante della società.*
- B. DICHIARAZIONE esplicita del sottoscrittore (come da allegato fac-simile B) da compilarsi a seconda della situazione giuridica dell'offerente:

se a concorrere sia persona fisica: autocertificazione resa ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 nr. 445 con cui dichiara:

- Di trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili;
- Di non trovarsi in stato di liquidazione, di fallimento o di concordato preventivo o in ogni altra analoga situazione e che è in corso una procedura per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- Di non avere riportato condanne penali e di non aver avuto né di avere procedimenti penali in corso per reati che comportano la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione;

Se a concorrere sia un'impresa individuale: autocertificazione resa ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 nr. 445 con cui dichiara:

- Di essere iscritto al registro delle imprese presso la Camera di Commercio di..... ;
- Di non trovarsi in stato di liquidazione, di fallimento o di concordato preventivo o in ogni altra analoga situazione e che è in corso una procedura per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- Di non avere riportato condanne penali e di non aver avuto né di avere procedimenti penali in corso per reati che comportano la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione;

Se a concorrere sia un'impresa esercitata in forma societaria: autocertificazione resa ai sensi del D.P.R. 29.12.2000, nr. 445 con cui dichiara:

- Che la Società è iscritta al registro delle imprese presso la Camera di Commercio di
- I nominativi degli amministratori ed i legali rappresentanti della società con i relativi poteri sono..... ;
- Di non avere riportato condanne penali né di avere procedimenti penali in corso per reati che comportano la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione e che, per quanto a sua conoscenza, un tanto vale anche per gli altri amministratori e legali rappresentanti;
- Che la società non si trova in stato di liquidazione, di fallimento o di concordato preventivo o in ogni altra analoga situazione e che è in corso una procedura per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- (per cooperative, Onlus, ecc.): che la società è iscritta negli appositi registri istituiti presso la Prefettura di _____ al nr. _____ ovvero presso il Ministero del _____ al nr. _____

Se a concorrere sia ente privato diverso dalle società:

- Copia, certificata conforme all'originale, dell'atto costitutivo;
- Copia, certificata conforme all'originale, dell'atto da cui risulti il conferimento del potere di rappresentanza dell'ente al soggetto sottoscrittore dell'offerta.

In alternativa all'autocertificazione possono essere presentati gli originali o copie conformi all'originale dei certificati relativi (Certificato del Casellario Giudiziale, Certificato del registro imprese della Camera di Commercio I. AA, ecc.);

- C. OFFERTA ECONOMICA (come da allegato fac-simile C)
- D. CAUZIONE pari al 5% dell'importo a base d'asta costituita mediante fideiussione bancaria ed assicurativa od assegno circolare oppure mediante versamento alla Tesoreria Comunale sito presso la banca Popolare di Sondrio di C.so Matteotti;
- E. FOTOCOPIA del documento valido d'identità del sottoscrittore dell'offerta;

AVVERTENZE E DISPOSIZIONI VARIE:

- Trascorso il termine fissato per la presentazione dell'offerta non sarà riconosciuta valida alcuna altra offerta aggiuntiva o sostitutiva della precedente e non sarà consentita la presentazione di altra offerta in sede di gara;

- Resta inteso che il recapito del piego rimane ad esclusivo rischio del mittente con esclusione per qualsiasi motivo, anche di forza maggiore, delle offerte che non giungano a destinazione in tempo utile, valendo per la gara il solo termine fissato per il recapito dello stesso;
- Si farà luogo all'esclusione dalla gara nel caso manchi o risulti incompleto o irregolare alcuno dei documenti richiesti;
- Determina l'esclusione dalla gara il fatto che l'offerta non sia nell'apposita busta separata interna debitamente chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura;
- In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere, è ritenuto valido quello più vantaggioso per l'amministrazione;
- Non è consentita la presentazione di più offerte per lo stesso bene da parte del medesimo soggetto;
- L'aggiudicazione in sede di gara s'intende provvisoria ed è soggetta all'approvazione del procedimento di gara da parte del competente responsabile di area previa acquisizione d'ufficio della documentazione finale comprovante la veridicità delle dichiarazioni del concorrente provvisoriamente aggiudicatario. La mancata produzione delle certificazioni richiedibili per legge nonché le dichiarazioni mendaci daranno luogo alle conseguenze di legge;
- Il rifiuto o la mancata presentazione dell'aggiudicatario alla stipula del contratto di compravendita entro il termine stabilito dall'amministrazione comunale comporta la decadenza dell'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione a titolo di caparra;
- Sono a carico dell'acquirente tutte le spese di rogito, l'imposta di registro, le relative vulture;
- La cauzione prestata in contanti dall'aggiudicatario sarà introitata dall'amministrazione a titolo di acconto sul prezzo finale. Nel caso di costituzione della cauzione mediante fideiussione, la stessa sarà restituita all'atto del versamento dell'intero importo di acquisto all'atto della stipulazione dell'atto notarile, con dichiarazione di libera escussione;
- Il pagamento del saldo del prezzo deve avvenire all'atto della stipulazione del contratto di compravendita.
- Le eventuali spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni, deliberate dall'assemblea di condominio prima dell'acquisto ed i cui termini di pagamento vadano a scadere successivamente alla data dell'atto di rogito, sono a carico dell'acquirente. Le unità immobiliari sono vendute nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza obbligo per l'Ente di ulteriori opere di manutenzione e/o migliorie, ed adeguamenti normativi relativi agli impianti elettrici, termici /sanitari, ecc.

Il presente bando è trasmesso per la sua pubblicazione:

- All'Albo pretorio del Comune;
- Per estratto sul bollettino ufficiale della Regione Lombardia;
- Sul sito internet del Comune di Castellanza;
- Su un quotidiano a tiratura locale;
- Sul sito ARCA di Regione Lombardia (solo per gli immobili);

Per quanto non previsto dal presente bando si fa riferimento alle norme di legge vigenti in materia.

Il bando potrà essere ritirato gratuitamente presso l'Ufficio Relazioni col Pubblico negli orari di apertura al pubblico.

Per ogni eventuale informazione e sopralluogo è possibile rivolgersi al Responsabile del Procedimento, arch. Silvano Ferraro, e/o tecnico incaricato: geom. Elisa Bissola, negli orari di apertura al pubblico dal Lunedì al Venerdì dalle ore 11,00 alle ore 12,30 ed il Mercoledì pomeriggio dalle ore 15,00 alle 18,00, o previo appuntamento da concordarsi telefonicamente (tel. 0331526.264/254).

Ai sensi del D.lgs. n.196/2003 (Codice Privacy) s'informa che:

- Le finalità e le modalità di trattamento cui sono destinati i dati raccolti ineriscono al procedimento in oggetto.
- Il conferimento dei dati costituisce presupposto necessario per la partecipazione alla gara;
- L'eventuale rifiuto a rispondere comporta esclusione dal procedimento in oggetto;
- I soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati sono: il personale interno dell'Amministrazione implicato nel procedimento, i concorrenti che partecipano alla gara, ogni altro soggetto che abbia interesse ai sensi del Decreto Legislativo n.267/2000 e della Legge n.241/1990, gli organi dell' autorità giudiziaria
- I diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'art. 7 del D.lgs. 196/2003;
- Soggetto attivo nella raccolta dei dati è il Comune di Castellanza.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
OPERE PUBBLICHE
F.to arch. Silvano Ferraro

Firma autografa sostituita a mezzo stampa ai
sensi dell'art. 3, comma 2 del D.lgs 39/93.