

AVVISO D'ASTA AD UNICO INCANTO PER L'ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO NEL COMUNE DI CINISELLO BALSAMO (MI) - VIA GIOLITTI

Il Comune di Cinisello Balsamo, in esecuzione di quanto dettato dal Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni dell'Ente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 05.02.2024 e successivo aggiornamento con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 07.03.2024, intende procedere all'alienazione del sotto riportato immobile di proprietà comunale.

A) Descrizione dell'immobile:

- Il bene in oggetto consiste in un immobile (ex scuola materna) ubicato in via Giolitti n.1-3 angolo via Risorgimento, presso il quartiere di Sant'Eusebio, inserito in un contesto urbanizzato a carattere residenziale.

Trattasi di un edificio in muratura con facciate tinteggiate costituito da una porzione ad un piano fuori terra e da un'altra porzione a due piani. L'immobile, nato come edificio scolastico, è stato adattato ed adibito ad uso uffici ed è provvisto di un ingresso pedonale e di uno carrabile oltre che da un cortile di medie dimensioni.

Ha una Slp di 550 mq circa distribuita sui due piani fuori terra e si compone di un lungo disimpegno che collega sei stanze e due bagni. La superficie commerciale, che tiene conto delle superfici degli spazi accessori e delle aree esterne di pertinenza, è pari a mq. 700 circa.

L'area ha delle caratteristiche fisiche e urbanistiche che permettono una buona opportunità di investimento.

Si riporta in allegato 3.3 la scheda grafica di identificazione del lotto.

- L'immobile, accatastato al fg. 4, mapp. 2 del N.C.E.U., attualmente ricade parte nella zona "Tessuti Consolidati Residenziali interni agli Ambiti di Progetto Strategico (TCRO)" e parte in zona "Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale riconfermate – Servizi socio-assistenziali; il tutto come meglio descritto nell'allegato CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) rif. 3.4.

- La sopra citata deliberazione di C.C. n. 2/24 ha inteso proporre la modificazione urbanistica della funzione da servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico a funzione residenziale (TCRO).

Prezzo a base d'asta (al netto degli oneri fiscali):

€ 700.000,00 (settecentomilaeuro/00).

La superficie dell'immobile sopra descritto è indicativa e sarà da verificare sul posto.

Il giorno **03 luglio 2024** alle ore **9,30** in esecuzione di quanto dettato dal Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni dell'Ente sopra citato, presso la sede del Comune di Cinisello Balsamo, via XXV Aprile, 4, si terrà un'asta pubblica ad unico incanto per la vendita dell'immobile sopra descritto.

B) Modalità di aggiudicazione dell'asta

L'asta sarà tenuta ai sensi del Regolamento sulla Contabilità Generale dello Stato e con le modalità previste dagli artt. 73, lettera c), 76 del R.D. 23.05.1924, n° 827 e del Regolamento per la Vendita di Beni Immobili del Comune di Cinisello Balsamo, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale, n° 111 del 20.09.2001, ad unico incanto, per mezzo di offerte segrete esclusivamente in aumento, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta.

Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso in cui sia presentata una sola offerta valida.

L'aggiudicazione sarà dichiarata a favore di colui che avrà offerto il prezzo più elevato rispetto a quello a base d'asta.

In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere, sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Amministrazione Comunale.

L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma autografa, dal concorrente o dal legale rappresentante in caso di impresa o società.

Nel caso in cui più concorrenti presentino la stessa offerta, si procederà nella medesima adunanza ad una gara a trattativa privata tra essi soli, mediante presentazione di offerta migliorativa.

Colui che risulterà il migliore offerente sarà dichiarato aggiudicatario. Ove nessuno di coloro che avranno effettuato offerte uguali più vantaggiose sia presente, la sorte deciderà chi dovrà essere l'aggiudicatario.

L'offerta in aumento dovrà essere formulata mediante indicazione del prezzo offerto, espresso in cifre ed in lettere.

C) Modalità di invio delle offerte e relativa documentazione

Per partecipare all'asta i concorrenti dovranno far pervenire al Protocollo del Comune di Cinisello Balsamo (MI), Via XXV Aprile, 4 – 20092 Cinisello Balsamo (MI) entro e non oltre le ore **12,00** del giorno **28.06.2024**, l'offerta sigillata in un plico mediante raccomandata del servizio postale, agenzia di recapito autorizzata o consegna a mano. Con le stesse modalità e formalità ed entro il termine indicato, pena l'irricevibilità, dovranno pervenire le eventuali integrazioni al plico presentato.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi causa lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

Trascorso detto termine non verrà ritenuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva all'offerta precedente.

Non si darà corso all'apertura del plico che non risulti pervenuto entro il termine fissato.

Il plico sigillato a pena di esclusione, riportante all'esterno denominazione sociale e codice fiscale del mittente con relativo indirizzo, l'oggetto della gara, giorno ed ora dell'espletamento della stessa, dovrà contenere al suo interno due buste, a loro volte sigillate sui lembi di chiusura, recanti l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente:

*"**Busta A- Documentazione** per l'alienazione dell'immobile di proprietà comunale sito nel Comune di Cinisello Balsamo (MI)- Via Giolitti";*

*"**Busta B- Offerta Economica** per l'alienazione dell'immobile di proprietà comunale sito nel Comune di Cinisello Balsamo (MI)- Via Giolitti".*

All'interno della sopraccitata "**busta A**" dovranno essere allegati i seguenti documenti amministrativi e finanziari:

1. **Domanda di partecipazione in bollo** (€ 16,00), a pena di esclusione dalla gara, redatta preferibilmente su apposito modello (Allegato A) disponibile sul sito Internet comunale, contenente Dichiarazione redatta ai sensi del DPR 445 del 28.12.2000.

In tale domanda, ciascun concorrente dovrà presentare una dichiarazione, con unita fotocopia di un documento di identità in corso di validità, con la quale attesta:

- a) di conoscere e accettare incondizionatamente tutte le prescrizioni dell'avviso d'asta;
- b) di avere preso visione dell'immobile e delle specifiche tecniche e urbanistiche relative allo stesso, per il quale partecipa all'asta e di impegnarsi all'acquisto, in caso di aggiudicazione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, di ben conoscerlo nel suo valore e in tutte le sue parti, a corpo e non a misura e con tutti i diritti attivi e passivi, azioni ed obblighi spettanti al Comune di Cinisello Balsamo;

- c) di aver preso atto dello stato di consistenza di tutti gli impianti al servizio dell'immobile oggetto di vendita;
- d) di aver vagliato tutte le circostanze che possono influire sull'offerta presentata, ritenendola equa;
- e) indicazione di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione di cui agli artt. 32 ter e 32 quater del Codice Penale, nonché di altre disposizioni vigenti;
- f) dichiarazione che in caso di mancata stipulazione del contratto per fatti indipendenti dall'Amministrazione Comunale, l'aggiudicatario terrà indenne l'Amministrazione stessa dai danni derivanti dai costi sostenuti per la procedura; in caso di inadempimento dell'aggiudicatario, si applicherà quanto disposto al comma 4) dell'art. 15 del vigente Regolamento per la Vendita di Beni Immobili Comunali.

Inoltre, se persona fisica:

- g) nome, cognome, codice fiscale, data, luogo di nascita e di residenza;
- h) se coniugato il regime patrimoniale o, in alternativa, di non essere coniugato;
- i) l'inesistenza, a proprio carico, di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità a contrattare e di non essere nello stato di interdizione, inabilitazione o fallimento e di non avere, a proprio carico, procedure per la dichiarazione di alcuni di tali stati.

Se persona giuridica:

- j) denominazione, sede legale, gli estremi dell'iscrizione al Registro delle Imprese ovvero ad altro registro assimilabile se l'impresa ha la sede legale in altro stato;
- l) i dati anagrafici del titolare per le imprese individuali, i dati anagrafici delle persone delegate a rappresentare ed impegnare legalmente la società stessa per le società di capitale, ovvero i dati anagrafici di tutti i soci per le società in nome collettivo e di tutti i soci accomandatari, per le società in accomandita semplice;
- m) che l'impresa non si trova in stato di fallimento, liquidazione o situazione equivalente e non ha presentato domanda di concordato e di amministrazione controllata, e che non sia in corso una procedura per la dichiarazione di una delle tali situazioni ovvero non ha subito condanna definitiva alla sanzione interdittiva del divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- n) che a carico delle persone designate a rappresentare ed impegnare legalmente la società non sussistono le cause di divieto, decadenza o sospensione di cui al D.Lgs. n. 159 del 6.9.2011, e che le stesse non hanno riportato condanne penali definitive che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- o) di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali a favore dei lavoratori;
- p) che non sussistono rapporti di controllo e collegamento ai sensi dell'art. 2359 del C.C. con altri concorrenti partecipanti alla gara.

2. Deposito cauzionale – I partecipanti alla gara dovranno costituire un deposito cauzionale, a copertura della mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario nonché a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti in caso di aggiudicazione, per un importo pari al 10% dell'importo a base d'asta, e precisamente di € 70.000,00.

Il sopraindicato deposito cauzionale sarà da prestarsi:

- mediante versamento della somma corrispondente presso la Tesoreria del Comune di Cinisello Balsamo, Banca Intesa San Paolo Via Libertà;
- a mezzo di fideiussione bancaria o assicurativa ovvero rilasciata da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'Art. 107 del D.Lgs. 385/1993

(allegare polizza originale), che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

In quest'ultimo caso la garanzia dovrà restare espressamente valida fino all'integrale pagamento del prezzo d'acquisto senza limitazioni temporali.

La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 Comma 2 C.C., nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

Ai concorrenti esclusi o non aggiudicatari, detto deposito cauzionale sarà svincolato al termine dell'esperienza d'asta.

Sarà invece trattenuto il deposito cauzionale dell'aggiudicatario, per il quale costituirà, oltre che l'anticipo sul prezzo di vendita dovuto per l'acquisto, anche la penale dovuta, in caso di rinuncia.

La "busta B" deve contenere, a pena di esclusione, l'**Offerta Economica** redatta su carta intestata, espressa mediante indicazione del prezzo offerto (in cifre ed in lettere), debitamente sottoscritta e firmata dall'offerente o dal legale rappresentante o da un suo procuratore.

E' nulla l'offerta priva di sottoscrizione.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.

Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

D) Casi particolari

Nel caso in cui più persone fisiche o giuridiche intendano partecipare alla gara congiuntamente, l'offerta e le dichiarazioni rese dovranno essere sottoscritte da tutti gli offerenti, solidalmente obbligati, che dovranno inoltre indicare nell'offerta il nominativo del rappresentante, che sarà unico referente nei confronti dell'Amministrazione Comunale, nonché la ripartizione precisa delle rispettive quote di proprietà.

Qualora l'offerta sia formulata da un procuratore, in nome e per conto dell'offerente, dovrà essere allegata la relativa procura notarile in originale o copia autenticata.

Sono ammesse offerte per procura, anche per persona da nominare, con le modalità di cui all'Art. 81 del R.D. 827/1924.

E) Obblighi dell'aggiudicatario

L'aggiudicazione definitiva avverrà con provvedimento dirigenziale successivamente alla verifica del contenuto delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario nella domanda di partecipazione.

L'aggiudicatario è vincolato sin dalla presentazione dell'offerta mentre gli obblighi della Amministrazione sono subordinati al perfezionamento del contratto.

L'atto di compravendita sarà stipulato, a cura del notaio nominato dall'acquirente, nel termine considerato essenziale nell'interesse dell'Amministrazione di 30 (trenta) giorni dalla data del provvedimento di aggiudicazione definitiva.

In tale sede l'aggiudicatario dovrà effettuare in un'unica soluzione l'intero versamento del prezzo offerto relativo all'immobile oggetto di alienazione.

Dalla data di stipula del rogito di compravendita decorreranno gli effetti attivi e passivi e il compratore verrà immesso nel formale possesso dell'immobile compravenduto.

Qualora l'aggiudicatario per causa a lui imputabile non addivenga alla stipulazione nei termini e con le modalità indicate nel presente avviso d'asta, ovvero non provveda al pagamento del corrispettivo dovuto per l'acquisto dell'immobile, ovvero receda dall'acquisto, si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e l'Amministrazione incamererà il deposito cauzionale, a titolo di indennizzo, salvo comunque il diritto a richiedere il maggiore danno.

Sono poste a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative, inerenti e conseguenti alla stipula dell'atto di compravendita.

F) Informazioni

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere ai concorrenti, se necessario, telefonicamente, a mezzo mail o PEC, di completare o chiarire certificati, documenti, e dichiarazioni presentate in sede di gara, qualora le stesse non pervenissero nei termini assegnati si procederà all'esclusione del concorrente dalla gara.

L'acquirente entrerà in possesso materiale del bene acquistato alla stipula dell'atto di compravendita.

Presso il Settore Risorse e Patrimonio - Via XXV Aprile, 4 – Cinisello Balsamo, sono consultabili: Bando d'asta, planimetrie dell'immobile e tutta la documentazione inerente al medesimo, nei giorni:

- Lunedì dalle ore 9,00 alle ore 12,00;
- Mercoledì dalle ore 9,00 alle ore 12,00 e dalle ore 14,00 alle ore 17,00.

Eventuale sopralluogo potrà essere effettuato dal lunedì al venerdì, previo appuntamento telefonico al n. 02.66023479/204.

Ai sensi del Regolamento UE 679/2016 e del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i., si informa che i dati forniti dai concorrenti saranno trattati dal Comune di Cinisello Balsamo per le finalità connesse alla gara e per l'eventuale successiva stipulazione del contratto.

Ai sensi dell'art. 8 della L. 241 del 1990, si informa che il Responsabile del procedimento è il Dott. Stefanini Eugenio – Dirigente del Settore Risorse e Patrimonio.

Il presente Bando integrale è affisso all'Albo Pretorio del Comune di Cinisello Balsamo, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) – Serie Inserzioni nonché sul sito internet www.comune.cinisello-balsamo.mi.it

Cinisello Balsamo, lì 17.04.2024

Il Dirigente
Settore Risorse e Patrimonio
(Dott. Eugenio Stefanini)