



COMUNE DI MOTTA VISCONTI

Città Metropolitana di Milano

Settore Gestione del Territorio

Piazza San Rocco n. 9/A

C.A.P. 20086 – Motta Visconti

Tel. 02-90008135

E-mail: tecnico@comune.mottavisconti.mi.it

AVVISO DI ASTA PUBBLICA CON OFFERTE IN AUMENTO PER LA VENDITA DI IMMOBILE IN VIA ROMA N. 21 (LOTTO 1) E APPARTAMENTO IN VIA DE GASPERI N. 27 (LOTTO 2) UBICATI IN MOTTA VISCONTI

Vista la determinazione del Responsabile di Settore n. 207, registro generale del 05.07.2024, assunta in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 29.11.2023, esecutiva ai sensi di legge, di approvazione del programma delle alienazioni, è indetta asta pubblica, ai sensi dell'articolo 9 del Regolamento Comunale per l'alienazione dei beni immobili, che verrà aggiudicata con il sistema del massimo rialzo sul prezzo estimativo, per l'alienazione dei seguenti immobili di proprietà del Comune di Motta Visconti, ivi ubicati, distinti come segue:

LOTTO 1

Immobile in Via Roma n. 21, identificato catastalmente come segue:

- ✓ Comune di Motta Visconti (fabbricato) - foglio 6, mappale 436;
- ✓ Comune di Motta Visconti (sedime di terreno) - foglio 6, mappale 1495.

Attualmente tale immobile, di proprietà comunale e facente parte del patrimonio disponibile dell'Ente così come da inventario comunale non è occupato da affittuari.

Sull'edificio di provenienza remota, nella seconda metà degli anni 80 l'Amministrazione Comunale aveva previsto la realizzazione di 8 appartamenti e 9 cantine in regime di edilizia sovvenzionata (Legge n 457/78 e L.R. n 22/86) e 3 appartamenti in regime di edilizia agevolata di proprietà dell'impresa esecutrice delle opere come da progetto approvato in data 21.12.1987 con deliberazione di Consiglio Comunale n 60. L'Amministrazione Comunale di Motta Visconti aveva

stipulato contratto di affidamento fiduciario (L.R. n 70/83) con la ditta Imprenori Costruzioni S.p.A. di Abbiategrasso, registrato ad Abbiategrasso in data 20.01.1989 al n. 52 serie 1 per l'importo di L. 492.490.793 lire, con finanziamento Regionale di cui al provvedimento n. 10956 del 31.05.1988 per la realizzazione di n 8 unità abitative in regime di edilizia sovvenzionata e di un ulteriore contributo in edilizia agevolata, per ulteriori 3 unità abitative, all'impresa intervenuta quale soggetto attuatore così come meglio precisato dalla deliberazione di Consiglio Comunale n 54 del 26.09.1986.

L'andamento dei lavori è stato alquanto travagliato, con inizio degli stessi in data 15.01.1988, sospensioni autorizzate a più riprese per complessivi 317 giorni; ulteriore proroga alla consegna di 486 giorni, per arrivare al 13 maggio 1991, con una consegna provvisoria delle opere e con lavori non finiti ed atti allo scopo di progetto, per una serie di vicissitudini tecniche che hanno portato all'esaurimento dei fondi prima del completamento dei lavori.

I sopralluoghi avevano comunque permesso di accertare una situazione delle opere assolutamente incompleta, con cantiere abbandonato e costruzione con mancanza di impianti, intonaci, pavimentazioni, serramenti, ecc.

A seguito di fallimento dell'impresa appaltatrice dei lavori l'Amministrazione Comunale ha rilevato all'asta giudiziaria l'ultimo piano dell'edificio di proprietà dell'impresa appaltatrice fallita come da deliberazione di Giunta Comunale n 246 del 09.07.1997.

Il recupero dell'edificio a causa di quanto sopra esposto non è avvenuto in modo completo anche a seguito di imprevisti problemi strutturali che hanno obbligato l'Amministrazione ad impiegare aggiuntive risorse economiche a disposizione per l'intervento per il consolidamento statico dell'immobile.

Per questi motivi le opere sono ferme al rustico sebbene con adeguate garanzie strutturali in quanto l'edificio ha ottenuto il certificato di collaudo statico redatto in data 21.09.1998 dall'ing. Giuseppe Quaglia con studio in Abbiategrasso approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 260 del 12.10.1998.

Per rendere utilizzabile l'edificio occorre provvedere al completamento delle opere di finitura e impiantistica.

Le opere sopra menzionate sono state realizzate con finanziamento regionale pari a lire 550.000.000; per poter procedere quindi alla alienazione dell'immobile occorrerà che lo stesso venga stralciato dall'ERP previa restituzione del finanziamento incassato e degli interessi legali maturati nel periodo compreso tra la data di erogazione e quella formale di manifestazione da parte dell'Amministrazione di rinuncia.

Il valore che viene pertanto assunto **a base di gara**, stabilito da perizia di stima redatta a cura dell'ing. Allegrini Augusto con studio in Pavia, è pari a **€ 350.000,00** oltre IVA di legge, comprensivo della pertinenza esterna.

La Regione Lombardia con decreto n. 6585 del 19.06.2008, pervenuto al protocollo comunale in data 01.07.2008 n. 9962, ha revocato il finanziamento assegnato su tale immobile al Comune di Motta Visconti della somma di € 284.051,29 per edilizia sovvenzionata ai sensi della legge 05.08.1978 n 457 – 5° biennio 1986/1987 per l'intervento di recupero di n. 8 alloggi localizzati

nell'immobile e restituzione della somma di € 507.742,30 corrispondente alla quota di contributo maggiorata degli interessi. Il rimborso alla Regione Lombardia è stato effettuato.

L'immobile sopra indicato è posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutti i corrispondenti oneri, servizi, pertinenze del fabbricato.

LOTTO 2

Appartamento ad uso residenziale e cantina di pertinenza sito in Via De Gasperi n. 27, identificato catastalmente come segue:

- ✓ Comune di Motta Visconti (fabbricato) - foglio 6, mappale 26, subalterno 104, categoria A3, classe 4, vani 7,5, rendita € 426,08 costituito da porzione di fabbricato avente superficie lorda di pavimento pari a mq 170;
- ✓ Comune di Motta Visconti (fabbricato) - foglio 6, mappale 26 subalterno 102, categoria C2, classe 2, mq 16, rendita € 31,40 autorimessa.

La destinazione d'uso urbanistica nel vigente Piano di Governo del Territorio dell'immobile è "Tessuto residenziale consolidato".

L'immobile, iscritto alla scheda patrimoniale n. MIB0737, era in proprietà dello Stato per effetto del combinato disposto dagli art. 480 e 586 c.c. a seguito di decreto del Tribunale di Pavia del 12.11.2011 - eredità May Franco trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari il 15.04.2011 al n. 6809 del Registro Generale e al n. 4061 del Registro Particolare. Il compendio è divenuto in proprietà del Comune di Motta Visconti e acquisito al patrimonio disponibile dell'Ente tramite decreto di trasferimento da parte dell'Agenzia del Demanio n. 2015/66 del 27.01.2015.

Ubicazione e descrizione:

- ✓ il cespite in oggetto è costituito da un appartamento, con annesso box, posto in zona periferica rispetto al centro storico del Comune;
- ✓ la zona è a carattere prevalentemente residenziale;
- ✓ il fabbricato in cui è ubicato l'alloggio è stato edificato negli anni Ottanta, presente caratteristiche costruttive ed architettoniche di tipo civile con strutture portanti in c.a. e copertura a falde;
- ✓ il complesso è costituito da un solo corpo di fabbrica destinato a residenza privata posta su area recintata, distinta a cortile, aree di percorsi e giardino condominiale;
- ✓ la dotazione impiantistica è di tipo comune: impianto citofonico, corpo scala centrale. Le condizioni di manutenzione e conservazione, in relazione alla vetustà, appaiono buone;
- ✓ l'appartamento posto al primo piano è dotato di mansarda, è costituito al piano primo da ingresso soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, camera, corpo scala che conduce al piano mansardato che si compone di soggiorno, bagno, camera singola e camera matrimoniale. L'unità immobiliare è dotata di doppio affaccio su cortile interno;

✓ si riscontrano finiture di tipo civile: portone d'ingresso blindato, pavimenti, rivestimenti della cucina e dei bagni in ceramica, pareti intonacate, serramenti in legno con vetro doppio, persiane in legno, soggiorno con camino a vista posto al centro del soggiorno stesso;

✓ l'appartamento non è arredato;

✓ lo stato conservativo e manutentivo risulta complessivamente scarso.

All'atto del sopralluogo, avvenuto in data 22.01.2018, si sono potuti rilevare danni ingenti provocati da una perdita d'acqua del water del piano superiore. Detta perdita ha bagnato il parquet del piano superiore, la parete del bagno, il soffitto sottostante nonché il soffitto della camera e anticamera del piano inferiore, compreso il controsoffitto in cartongesso, la parete e la moquette del piano inferiore. Occorre un intervento stimato in € 30.000,00 circa oltre IVA per il ripristino dello stato dei luoghi.

✓ nell'anno 2023, l'Amministrazione "Condominio Quadrifoglio" dell'immobile ha avuto accesso al c.d. Superbonus 110%, introdotto dall'articolo 119 del Decreto-legge n. 34 del 2020 (cd. decreto Rilancio) che prevedeva una detrazione pari al 110% delle spese relative a specifici interventi di efficienza energetica, con il quale è stato possibile eseguire le seguenti lavorazioni, relativamente alle singole unità immobiliari e alle parti comuni:

- sostituzione dei serramenti;
- realizzazione di cappotto sull'involucro;
- realizzazione di prese per la ricarica veicoli elettrici in area comune;
- sostituzione dei serramenti nelle parti comuni;
- installazione di tende ombreggianti automatizzate.
- installazione impianto fotovoltaico.

Tale intervento ha classificato l'edificio con la seguente prestazione energetica globale: **A2 – 39,65 kWh/mq anno.**

Gli spazi interni sono così suddivisi:

- mq 80 primo piano;
- mq 90 piano sottotetto;
- mq 16 autorimessa.

Il valore, che viene pertanto assunto **a base di gara**, stabilito da perizia di stima redatta a cura del geom. Alberico Damaris Barbara, è pari a **€ 125.000,00** oltre IVA di legge.

I concorrenti potranno presentare offerta anche per un solo lotto sopra indicato, la gara sarà aggiudicata a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta di massimo rialzo per il Comune e comunque in aumento rispetto al valore indicato a base d'asta. Non sono ammesse offerte in ribasso. Si darà luogo all'aggiudicazione anche nel caso venisse presentata una sola offerta valida per ciascun lotto.

In caso di offerte uguali per lo stesso lotto si procederà al sorteggio con estrazione a sorte come previsto dall'articolo 9, comma 7 del Regolamento Comunale.

Le offerte presentate sono vincolanti per il periodo di 120 (centoventi) giorni, ai sensi dell'articolo 13 del Regolamento Comunale per l'alienazione dei beni immobili.

L'aggiudicazione è fatta in via provvisoria per ogni lotto ed è immediatamente vincolante per l'aggiudicatario mentre per il Comune lo diventerà solo dopo la determinazione del Responsabile di Settore di aggiudicazione definitiva. Le vendite verranno poi perfezionate con regolare atto a rogito di notaio scelto dagli acquirenti, ai sensi dell'articolo 17 del Regolamento Comunale per l'alienazione dei beni immobili. Contestualmente alla stipulazione di tali contratti l'aggiudicatario provvederà al versamento dell'intero prezzo di aggiudicazione. Le spese contrattuali dipendenti e conseguenti per legge sono a carico degli acquirenti così come l'aggiornamento catastale e il costo della perizia estimativa in ottemperanza all'articolo 4 comma 4 del regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili. I soggetti interessati sono invitati a far pervenire (entro il 30° giorno successivo dalla pubblicazione del bando integrale all'Albo Pretorio del Comune) al PROTOCOLLO GENERALE DEL COMUNE DI MOTTA VISCONTI, PIAZZA SAN ROCCO 9/A – 20086 MOTTA VISCONTI (MI), entro e non oltre le ore 12:00 del giorno **05.08.2024** plichi, mediante posta elettronica certificata o consegna a mano al Protocollo Generale, (previo appuntamento) contenente l'offerta formulata come di seguito specificato ed i documenti richiesti. Detti plichi, pena l'esclusione dalla gara, dovranno essere chiusi e controfirmati sui lembi di chiusura riportante l'indicazione del mittente e la scritta ben visibile per ciascun lotto come segue:

“LOTTO 1 - OFFERTA PER L'ACQUISTO DELL'IMMOBILE UBICATO IN MOTTA VISCONTI, VIA ROMA N. 21”;

“LOTTO 2 – OFFERTA PER L'ACQUISTO DELL'APPARTAMENTO UBICATO IN MOTTA VISCONTI, VIA DE GASPERI N. 27”.

Il plico prodotto distintamente per ciascun lotto dovrà contenere:

1. offerta in carta bollata che dovrà indicare in aumento in misura percentuale con offerta minima di € 1.000,00 sull'importo a base di gara chiaramente espresso sia in cifre che in lettere sottoscritta con firma leggibile e per esteso, del concorrente o del rappresentante della ditta, nonché riportare il domicilio o la sede dello stesso. In caso di discordanza tra il prezzo espresso in cifre e quello in lettere verrà preso in considerazione quello più vantaggioso per l'Amministrazione. L'offerta dovrà essere racchiusa in singola busta sulla quale dovrà essere scritto:

✓ per il lotto 1 **“Offerta per l'acquisto dell'immobile ubicato in Motta Visconti, Via Roma n. 21”;**

✓ per il lotto 2 **“Offerta per l'acquisto dell'appartamento ubicato in Motta Visconti, Via De Gasperi n. 27”;**

Tale busta deve essere chiusa, debitamente controfirmata sui lembi di chiusura, e in essa non devono essere inseriti altri documenti;

2. dichiarazione in carta semplice, successivamente verificabile, sottoscritta ed autenticata ai sensi della normativa vigente (ovvero allegando alla dichiarazione sottoscritta la copia fotostatica di un documento di identità in termini di validità) con la quale attesti:

- di non essere nella condizione d'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione di cui all'articolo 32 quater del Codice Penale;
- di aver esatta conoscenza dello stato giuridico e di fatto dell'immobile;

3. qualora partecipi per conto di altre persone fisiche, deve essere esibito, oltre alla documentazione di cui al punto 2. relativa alla persona rappresentata, anche l'originale della procura notarile o copia autentica della stessa. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano rappresentate in nome di più persone, queste si intendono solidamente obbligate;

4. garanzie bancarie per attestare la situazione economico finanziaria degli offerenti;

5. qualora si tratti di una ditta individuale o di una società deve essere esibito, oltre alla documentazione di cui al punto 2:

- dichiarazione in carta semplice, successivamente verificabile, sottoscritta ed autenticata ai sensi della normativa vigente (ovvero allegando alla dichiarazione la copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in termini di validità) con la quale il concorrente attesti che la ditta è iscritta alla CCIAA, numero e data di iscrizione, data inizio attività, sede legale, forma giuridica e sunto dell'oggetto; in caso di società, la composizione degli organi societari, le generalità della persona che ha la rappresentanza legale della ditta con l'indicazione espressa, che può essere contenuta nel certificato di iscrizione del registro delle imprese, che negli ultimi 5 (cinque) anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione controllata;

6. se partecipa per persona da nominare deve esibire la documentazione di cui al punto 2. relativa a sé stesso. La nomina della persona dovrà essere fatta nei tre giorni successivi all'aggiudicazione intendendosi che, in difetto, l'offerente sarà ritenuto egli stesso aggiudicatario. Qualora l'offerta sia fatta per più persone, queste si intendono solidamente obbligate;

7. la ricevuta del versamento quale deposito cauzionale pari al 5% dell'importo a base d'asta come segue:

Lotto 1 di **€ 17.500,00**;

Lotto 2 di **€ 6.250,00**;

che potrà avvenire in uno dei seguenti modi:

- a) mediante deposito di assegno circolare non trasferibile;
- oppure

- b) mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da Imprese di Assicurazione (regolarmente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi del T.U. delle leggi sull'esercizio delle Assicurazioni private). L'obbligazione sarà duratura e valida fino a dichiarazione liberatoria da parte del Comune di Motta Visconti;
8. dichiarazione unilaterale di accettazione di tutte le norme contenute nell'avviso di gara e nel regolamento comunale di alienazione dei beni immobili, come da fac – simile allegato;
9. dichiarazione di impegno a sottoscrivere l'atto notarile a proprie spese e versare al Comune di Motta Visconti il valore del bene offerto in sede di gara entro 60 giorni dalla comunicazione della aggiudicazione definitiva.

Il deposito di cui sopra sarà restituito ai non aggiudicatari ad aggiudicazione avvenuta; la somma prodotta dai concorrenti aggiudicatari sarà trattenuta a titolo di caparra compromissoria sino alla stipulazione dell'atto notarile di trasferimento dell'immobile e/o dei terreni; qualora l'aggiudicatario si rifiutasse di sottoscrivere il contratto di compravendita entro il termine indicato nel provvedimento di aggiudicazione, si procederà a trattenere la caparra, ferme restando le eventuali altre azioni di responsabilità per ulteriori danni.

La gara sarà effettuata alle ore 12:00 del giorno **05.08.2024** presso il Settore Gestione del Territorio del Comune di Motta Visconti (MI), alla presenza della Commissione di gara al suo completo composta ai sensi dell'art. 16 del Regolamento Comunale per l'alienazione dei beni immobili. L'asta è pubblica e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.

L'apertura delle offerte avverrà in seduta pubblica.

Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite dal bando, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

Nessun'altra offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva ad offerta precedente, sarà ritenuta valida ove pervenisse non nel modo previsto dal bando.

Saranno escluse le offerte corredate da dichiarazioni incomplete o mancanti della prescritta documentazione. L'Ente venditore garantisce che il bene oggetto di alienazione è in sua piena proprietà. L'Amministrazione si riserva, peraltro, la facoltà di non procedere ad alcuna assegnazione ed i concorrenti non avranno titolo a rimborso spese, indennizzi od altro.

Per tutto quanto non contemplato nel presente avviso si rinvia al Regolamento Comunale per l'alienazione dei beni immobili e alle norme di Contabilità Generale dello Stato. L'aggiudicatario dovrà accettare senza riserve tali norme.

Per effettuazione del sopralluogo del/i bene/i oggetto di alienazione e per eventuali ulteriori informazioni e chiarimenti si può contattare il Settore Gestione del Territorio – Responsabile del Procedimento geom. Franchi Simone presso

Comune di Motta Visconti, piazza San Rocco 9/A, 20086 MOTTA VISCONTI -
telefono 02/90008135, e-mail tecnico@comune.mottavisconti.mi.it.

**Il Responsabile Settore Gestione del Territorio
Geom. Franchi Simone**

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n 445 e del D.lgs 7
marzo 2005 n 82 e norme collegate il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa