



Comune di San Fiorano

PROVINCIA DI LODI

PUBBLICO INCANTO

Richiamate:

- la delibera di G.C. n. 34 del 25.06.2022 con la quale è stato dato avvio al procedimento di pubblico incanto per la vendita di un AREA RESIDENZIALE SITA IN VIA G. NEGRI, in SAN FIORANO e in prossimità della locale scuola materna;
- la determina di indizione gara n. 259 del 29.06.2022, a cura del responsabile dell'area tecnica comunale;
- la deliberazione C.C. n. 16 del 28.05.2022, esecutiva a norma di legge, con la quale è stato approvato il *Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per l'anno 2022*, ai sensi dell'art. 58 della Legge n. 133 del 06.08.2008;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n° 26 del 18.06.2022 di approvazione del "REGOLAMENTO COMUNALE PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI";
- la delibera di G.C. n. 52 del 03.09.2022 con oggetto "vendita di un'area residenziale sita in Via G. Negri a San Fiorano – suddivisa in 2 (due) LOTTI";

Con la presente procedura di gara, si intende alienare il bene immobile, di seguito descritto, a persone fisiche o giuridiche che presenteranno la migliore offerta economica (al rialzo) rispetto al prezzo a corpo posto a base d'asta;

L'area di proprietà comunale denominata "AREA RESIDENZIALE SITA IN VIA G. NEGRI", posta nelle vicinanze della locale Scuola Materna, di superficie complessiva pari a mq. 2.490,00 è alienabile in n. 2 Lotti, ritenuti più appetibili ma di diversa superficie e diversamente fruibili per i seguenti valori economici relativi posti a base di gara:

- Lotto 1 di 1.085 mq. del valore di € 141.050,00;
- Lotto 2 di 1.405 mq. del valore di € 182.650,00;

Descrizione dell'Area e dei 2 Lotti

AREA RESIDENZIALE SITA IN VIA G. NEGRI avente le seguenti caratteristiche:

PROPRIETÀ' INTERA AREA	La proprietà è del comune di San Fiorano, in forza dell'atto di Vendita del 17.05.1993, avanti al Notaio Brambilla di Milano (repertorio n. 12761 in data 17.06.1993)
TOPONOMASTICA	Area residenziale in via G. Negri
INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELL'INTERA AREA NEL SUO INSIEME	Area individuata nell'allegato stralcio planimetrico nel seguente modo: parte del mappale 640 del fg. 8 del Comune di San Fiorano (individuato provvisoriamente con le lettere AAA, nella planimetria



Comune di San Fiorano

PROVINCIA DI LODI

	<p>allegata) e per 2.390,00 mq.</p> <ul style="list-style-type: none">- classificato come seminativo irriguo di 1^a classe e di complessivi 0 ha 46 are 60 ca. (rif. visura catastale allegata); area evidenziata in rosa- reddito dominicale: € 40,43- reddito agrario : € 24,07 . <p>parte dell'area residuale della roggia abbandonata del fg. 8 del Comune di San Fiorano (individuato catastalmente come sedime di reliquato di metà roggia abbandonata) così come individuata ed evidenziata in colore azzurro per 100 mq.</p>
SUPERFICIE COMPLESSIVA DELL'INTERA AREA NEL SUO INSIEME	<p>La superficie complessivamente da alienare è pari a circa 2.490,00 mq.;</p> <p>La superficie è data dalla somma di 2390,00 mq. (mappale AAA del fg. 8) + 100,00 mq del sedime della metà roggia posta in adiacenza,;</p>
SUPERFICIE DEI 2 (due) LOTTI	<p>La superficie del LOTTO 1 è di 1.085,00 mq. (31,00 x 35,00)</p> <p>La superficie del LOTTO 2 è di 1.405,00 mq. (29,00 x 40,00 + 5,00 x 31,00 + 100,00)</p> <p>La superficie della roggia abbandonata (per circa 100 mq.) non è individuata catastalmente ma di fatto è ceduta insieme al LOTTO 2, poiché con lo stesso costituisce corpo unico, essendo legata allo stesso da vincolo di pertinenzialità in qualità di metà roggia dismessa e divenuta di proprietà del frontista;</p>
DESTINAZIONE URBANISTA ATTUALE E VIGENTE	<p>La destinazione urbanistica attuale dell'area, nel suo complesso come da PGT è:</p> <p>AMBITO RESIDENZIALE consolidato di recente edificazione (B1) (rif. art. 44 del Piano delle regole del PGT)</p>
CONFINI DELL'AREA	<p>I confini dell'area presa in un sol corpo e presi in senso orario, tutti riferibili al fg 8 del comune di San Fiorano, sono i seguenti:</p> <p>A NORD: parte del mappale 640 oggetto di frazionamento n. AAB del fg. 8</p> <p>A EST: mappale 641 e mappale 639;</p> <p>A SUD: recinzione sulla mezzeria della roggia, con al di là i mapp. 586 e 346;</p> <p>a OVEST: mappali 625 e 624e 623</p>
STATO DELL'AREA	<p>L'area, oggetto di valorizzazione è attualmente utilizzata come prato, senza un utilizzo particolare;</p>
VINCOLI ESISTENTI	<p>Nessun vincolo urbanistico;</p> <p>Da rilevare la presenza della roggia abbandonata, nel lato sud del lotto (66,00 m. per circa 1,5 m. = 100 mq.)</p>
VALORE ECONOMICO	<p>Richiamate le considerazioni e i valori approvati con la delibera di consiglio comunale, si considera di poter attribuire un valore di mercato all'area in questione di: € 130,00/mq.</p>



Comune di San Fiorano

PROVINCIA DI LODI

	Lotto 1 di 1.085,00 mq. per un valore a base d'asta di € 141.050,00 Lotto 2 di 1.405,00 mq. per un valore a base d'asta di € 182.650,00
URBANIZZAZIONI DELL'AREA	L'area si inserisce in una zona già urbanizzata La stessa area si trova in una zona già servita da servizi pubblici e infrastrutture e quindi urbanizzata; la sua vocazione e la sua trasformazione possono avvenire in modo diretto; il lotto presenta una superficie inferiore a 2.500,00 mq. e quindi per tali pezzature non è previsto il ricorso a piani esecutivi; non potranno essere costruite nuove strade pubbliche a servizio del lotto nella sua interezza o nei suoi eventuali e successivi frazionamenti
ACCESSO AI LOTTI	L'accesso al LOTTO 1 potrà avvenire con un innesto diretto e libero dalla via G. Negri, ove sono presenti i servizi di fognatura, acqua, pubblica illuminazione, gas e f.e.m.; L'accesso al LOTTO 2 potrà avvenire con un innesto dalla via G. Negri, attraverso il "vialetto di accesso dedicato" individuato nella planimetria e di dimensioni minime di 6,00 m (nel punto più stretto) che a sua volta potrà usufruire dei servizi di fognatura, acqua, pubblica illuminazione, gas e f.e.m, presenti sempre in via G. Negri.

Considerato che l'Amministrazione Comunale intende avviare la procedura per l'alienazione dell'area predetta;

Visto il Regolamento Comunale per l'alienazione di beni immobili, in particolare l'articolo 6 "Modalità di vendita" che stabilisce che la vendita dei beni si effettua di regola mediante pubblici incanti, sulla base del valore di stima, previa le pubblicazioni, affissioni ed inserzioni in conformità a quanto disposto dallo stesso regolamento;

Considerato di sospendere le previsioni dell'art. 12 dal titolo "Ripetizione della gara" che prevede sino a 2 progressive e successive riduzioni del valore a base d'asta pari ad un decimo del valore di stima, nel caso di aste deserte, percorrendo invece la strada della suddivisione in 2 LOTTI, mantenendo lo stesso valore a base d'asta di € 130,00, come da delibera di G.C. sopra citata.

chiunque fosse interessato

potrà prendere visione dell'area liberamente, oppure su appuntamento con gli uffici comunali – Area tecnica (Ing. Marzatico Carlo Andrea – Arch. Valentina Bassi – tel 0377.53720)

La partecipazione alla procedura dovrà essere confermata ed eseguita compilando le schede allegate, che di fatto consentono di qualificare l'offerente e di quantificare la sua offerta economica che non potrà essere inferiore ad € 130,00/mq.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla gara, il concorrente dovrà compilare il modello denominato:

"DOMANDA DI PARTECIPAZIONE" e in particolare il modello A) o il B) a seconda del caso ricorrente:

- A) per persone fisiche
- B) per persone giuridiche



Comune di San Fiorano

PROVINCIA DI LODI

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL' OFFERTA

Per il bene immobile **LOTTO 1** pari a 1.085,00 mq. dovrà essere presentata un'unica offerta che non potrà essere inferiore ad € **141.050,00 (valore economico del Lotto 1)**, compilando il modello denominato:

“SCHEDA DI OFFERTA – LOTTO 1”;

Per il bene immobile **LOTTO 2** pari a 1.405,00 mq. dovrà essere presentata un'unica offerta che non potrà essere inferiore ad € **182.650,00 (valore economico del Lotto 2)**, compilando il modello denominato:

“SCHEDA DI OFFERTA – LOTTO 2”;

- le offerte dovranno pervenire all'ufficio protocollo del Comune di San Fiorano, a mezzo del servizio postale o consegnate a mano direttamente agli uffici protocollo dell'ente,

entro le ore 12:00 del giorno 15.10.2022

l'offerta redatta come da SCHEMA allegato (per il Lotto 1 e per il Lotto 2) dovrà essere resa legale con una MARCA DA BOLLO da € 16,00;

- l'offerta deve essere inserita in una BUSTA CHIUSA e controfirmata sui lembi di chiusura, riportante la dicitura:

“ *Offerta per l'acquisto dell'Area Residenziale in via G. Negri – LOTTO 1*”;

“ *Offerta per l'acquisto dell'Area Residenziale in via G. Negri – LOTTO 2*”;

- l'offerta, redatta come da:

- SCHEMA DI OFFERTA LOTTO 1
- SCHEMA DI OFFERTA LOTTO 2

dovrà essere sottoscritta dall'offerente e dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- a) generalità complete, ovvero:

- nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale e residenza dell'offerente (o degli offerenti, se l'offerta è fatta congiuntamente da più persone);

- b) ammontare del prezzo offerto in cifre e in lettere;

per il LOTTO 1 non inferiore a € 141.050,00;

per il LOTTO 2 non inferiore a € 182.650,00;

Nella medesima busta dovrà altresì essere inserito l'assegno circolare relativo al deposito cauzionale provvisorio per i seguenti importi e come specificato al punto successivo:

DEPOSITI CAUZIONALI

Per partecipare alla gara dovrà necessariamente e obbligatoriamente (pena la non ammissibilità alla gara) essere eseguito il deposito cauzionale per il seguente importo e per la seguente causale:

- € **14.105,00** causale: ai sensi dell'art. 10 – (10% dell'importo a base d'asta LOTTO 1);
- € **18.265,00** causale: ai sensi dell'art. 10 – (10% dell'importo a base d'asta LOTTO 2);

Il deposito cauzionale dovrà essere eseguito con assegno circolare intestato al Comune di San Fiorano con sede in P.zza Roma, 1 SAN FIORANO (LO).



Comune di San Fiorano

PROVINCIA DI LODI

SPESE ACCESSORIE, TASSE E IMPOSTE

Ad aggiudicazione avvenuta, l'acquirente dovrà sostenere le seguenti spese :

LOTTO 1:

- € 2.000,00 per : spese di frazionamento (lorde di iva e contributi)
- € 2.318,00 per : spese notarili (compensi, diritti e altre spese soggette a iva – qui inclusa)
- € 12.694,50 per : imposta di registro (pari al 9 %);
- € 50,00 per : imposta ipotecaria;
- € 56,40 per : imposta catastale

LOTTO 2:

- € 2.000,00 per : spese di frazionamento (lorde di iva e contributi)
- € 2.318,00 per : spese notarili (compensi, diritti e altre spese soggette a iva – qui inclusa)
- € 16.438,50 per : imposta di registro (pari al 9 %);
- € 50,00 per : imposta ipotecaria;
- € 56,40 per : imposta catastale

Il Comune avverte che considera tale vendita fuori campo IVA, ai sensi dell'art. 4 del DPR 633/1972, ritenendo di porre in essere un'operazione nell'ambito della propria attività istituzionale e conseguentemente fuori campo applicazione dell'IVA in carenza del requisito della commercialità. In tal caso il Comune non ritiene necessario emettere relativa fattura.

MODALITA' DI GARA

La gara si svolgerà secondo quanto disposto dall'art. 11 del vigente regolamento comunale per l'alienazione di beni immobili (CC_n° 26 del 18.06.2022 e s.m.i.).

Le offerte saranno aperte in seduta pubblica:

- alle ore 10:00 del giorno 18 ottobre 2022 per il LOTTO 1
- alle ore 10:30 del giorno 18 ottobre 2022 per il LOTTO 2

presso la sala consiliare del Palazzo Municipale sito in P.zza Roma, 1 in San Fiorano (LO).

L'aggiudicazione avverrà a colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa e quindi il cui prezzo sia il migliore rispettivamente per il LOTTO 1 e per il LOTTO 2, comunque superiore al prezzo posto a base d'asta.

L'aggiudicazione avverrà anche in caso di presentazione di un'unica offerta.

Ai concorrenti non aggiudicatari sarà restituito il deposito cauzionale provvisorio.

Il concorrente aggiudicatario non avrà in restituzione il deposito cauzionale che verrà successivamente introitato dal Comune di San Fiorano a titolo di acconto sul prezzo di vendita.

Il pagamento del saldo e la stipula dell'atto di compravendita avverranno con le modalità sotto indicate e come da comunicazioni dei competenti uffici comunali.

VENDITA

La vendita viene effettuata alle seguenti condizioni:

- a) gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni servitù attive e passive, pertinenze ed accensioni, manifeste e non manifeste, così come spettano al Comune di San Fiorano in forza dei suoi titoli e del suo possesso;



Comune di San Fiorano

PROVINCIA DI LODI

- b) il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere pagato entro 30 gg. da quello in cui è stata notificata l'approvazione del verbale di aggiudicazione;
- c) la stipula dell'atto di compravendita sarà effettuata da parte del Notaio individuato dall'Amministrazione Comunale;
- d) tutte le spese accessorie, nonché imposte e tasse vigenti al momento della stipula dell'atto, inerenti il trasferimento della proprietà, nessuna esclusa, saranno a carico dell'aggiudicatario;

ALTRE INFORMAZIONI

- a) il presidente di gara ha facoltà insindacabile di non dare luogo alla gara stessa o di rinviare la data senza che i concorrenti preavvisati possano accampare pretese al riguardo;
- b) il recapito del piego rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile;
- c) non sono ammesse le offerte incomplete, condizionate o quelle espresse in modo indeterminato. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere è ritenuto valido quello indicato in lettere;
- d) quando 2 o più concorrenti, presenti all'asta, facciano la stessa offerta, si procede nella medesima adunanza ad una licitazione fra essi soli a partiti segreti. Colui che risulta miglior offerente è dichiarato aggiudicatario. Nel caso in cui i concorrenti coinvolti non siano presenti o non vogliano migliorare la propria offerta, si procede con sorteggio;
- e) l'offerta deve essere in lingua italiana o corredata di traduzione giurata;
- f) responsabile del procedimento : ing. CARLO ANDREA MARZATICO 0377-53720

ALLEGATI :

- PLANIMETRIA di inquadramento dell'Area Intera;
- PLANIMETRIA individuazione dei 2 LOTTI
LOTTO 1 : colore violetto per 1.085,00 mq.;
- LOTTO 2: colore rosa (+ azzurro roggia) per 1.405,00 mq.;
- DOMANDA DI PARTECIPAZIONE per:
 - A) persone fisiche
 - B) persone giuridiche
- SCHEMA DI OFFERTA -LOTTO 1
- SCHEMA DI OFFERTA - LOTTO 2

Il Responsabile dell'Area Tecnica
(responsabile del procedimento)
ing. Carlo Andrea Marzatico

documento firmato digitalmente

San Fiorano, 13.09.2022