



Comune di San Fiorano

PROVINCIA DI LODI

PUBBLICO INCANTO

Richiamate:

- *la deliberazione del Consiglio Comunale n° 26 del 18.06.2022* di approvazione del “REGOLAMENTO COMUNALE PER L’ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI”;
- *la deliberazione del C.C. n° 36 del 16.12.2023* con la quale si approva il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari ai sensi dell’art. 58 della Legge n. 133 del 2008 e s.m.i. per l’anno 2024;
- *la determina n° 71 del 19.04.2024*, di indizione gara, con la quale si intende procedere alla vendita, mediante pubblico incanto, dell’area residenziale sita in via G. Negri di proprietà comunale denominata “LOTTO 02”, posta nelle vicinanze della locale scuola Materna, avente una superficie di 1.405,00 mq. e alienabile per un valore minimo posto a base d’asta di € 164.385,00 pari al prodotto tra 1.405,00 mq. e 117,00 €/mq.;

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 posto a base d’asta;

L’area di proprietà comunale (area residenziale sita in via G. Negri) denominata LOTTO 02 posta nelle vicinanze della locale Scuola Materna, di superficie complessiva pari a mq. 1.405,00 è alienabile per i seguenti valori economici minimi posti a base di gara:

- LOTTO 02: di 1.405 mq. del valore complessivo di € 164.385,00;

Descrizione dell’Area: LOTTO 02

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

PROPRIETÀ	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	Area individuata nell’allegato stralcio planimetrico nel seguente modo: mappale 811 del fg. 8 del Comune di San Fiorano e per 1.345,00 mq. <ul style="list-style-type: none">- classificato come seminativo irriguo di 1^a classe e di complessivi 00 ha 13 are 45 ca. (rif. visura catastale allegata); area evidenziata in rosa- reddito dominicale: € 11,67- reddito agrario: € 6,95 parte dell’area residuale della roggia abbandonata del fg. 8 del



Comune di San Fiorano

PROVINCIA DI LODI

	Comune di San Fiorano (individuato catastalmente come sedime di reliquato di metà roggia abbandonata) così come individuata ed evidenziata in colore azzurro per 60 mq.
SUPERFICIE COMPLESSIVA LOTTO 02	La superficie complessivamente da alienare è pari a circa 1.405,00 mq. data dalla somma di 1.365,00 mq. (mappale 811 del fg. 8) + 60,00 mq del sedime della metà roggia posta in adiacenza; La superficie del mappale 811 di 1.365,00 mq. e così individuata in planimetria per forma geometrica 29,00 x 40,00 + 6,00 x 31,00; La superficie della roggia abbandonata non è individuata catastalmente ma di fatto è ceduta insieme al mappale 811, 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;
DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE E VIGENTE	La destinazione urbanistica attuale dell'area, nel suo complesso come da PGT è: AMBITO RESIDENZIALE consolidato di recente edificazione (B1) (rif. art. 44 del Piano delle regole del PGT)
CONFINI DELL'AREA	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: A NORD: mappale 805; A EST: mappale 641; A SUD e EST: mappale 812; A SUD recinzione sulla mezzeria della roggia, con al di là i mappali 586 e 346; a OVEST: mappali 625 e 623
STATO DELL'AREA	L'area, oggetto di valorizzazione è attualmente utilizzata come prato, senza un utilizzo particolare;
VINCOLI ESISTENTI	Nessun vincolo urbanistico; Da rilevare la presenza della roggia abbandonata, nei lati sud-ovest del lotto (40,00 m. per circa 1,5 m. = 60 mq.)
VALORE ECONOMICO	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: € 117,00/mq. Complessivamente il Lotto 02 porta ad una valorizzazione complessiva del terreno pari a: € 164.385,00
URBANIZZAZIONI	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



Comune di San Fiorano

PROVINCIA DI LODI

	lotto nella sua interezza o nei suoi eventuali e successivi frazionamenti
ACCESSO	L'accesso al LOTTO 02 potrà avvenire con un innesto dalla via G. Negri, ove sono presenti i servizi di fognatura, acqua potabile, pubblica illuminazione, gas e f.e.m. tramite un vialetto dedicato largo 6,00 m.

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;

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 € 164.385,00;

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

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

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

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL' OFFERTA

Per il bene immobile **LOTTO 02** pari a 1.405,00 mq. dovrà essere presentata un'offerta che non potrà essere inferiore ad € **164.385,00** compilando il modello denominato:

"SCHEDA DI OFFERTA – LOTTO 02";

- 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 30.05.2024

l'offerta redatta come da SCHEMA allegato (per il LOTTO 02) 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 02";



Comune di San Fiorano

PROVINCIA DI LODI

- l'offerta, redatta come da: 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 2 non inferiore a € 164.385,00;
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:

- **€ 16.438,50 causale:** ai sensi dell'art. 10 – (10% dell'importo a base d'asta LOTTO 02);

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).

SPESE ACCESSORIE, TASSE E IMPOSTE

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

LOTTO 2:

- **€ 2.500,00** per: spese notarili (compensi, diritti e altre spese soggette a iva – qui inclusa)
- **€ 14.794,65** 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 ma 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 12:00 del giorno 31 maggio 2024** presso la sala consiliare del Palazzo Municipale sito in P.zza Roma, 1 in San Fiorano (LO).

L'aggiudicazione avverrà a colui che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa (più alta) e quindi il cui prezzo migliore per il LOTTO 2, comunque superiore al prezzo minimo posto a base d'asta di € 164.385,00;

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.



Comune di San Fiorano

PROVINCIA DI LODI

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;
- 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: dott. ing. CARLO ANDREA MARZATICO 0377-53720

ALLEGATI:

- PLANIMETRIA di individuazione del LOTTO 2: colore rosa (+ azzurro roggia) per 1.405,00 mq.;
- SCHEDE E PLANIMETRIA CATASTALE del mappale 811 fg. 8
- DOMANDA DI PARTECIPAZIONE per:
 - A) persone fisiche
 - B) persone giuridiche
- SCHEMA DI OFFERTA - LOTTO 02

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

documento firmato digitalmente

San Fiorano, 19.04.2024