Città di Samarate
Provincia di Varese

BANDO DI PUBBLICO INCANTO PER L'ALIENAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI DI PROPRIETA' COMUNALE

In esecuzione:
- della deliberazione del Consiglio Comunale nr 46 del 17/12/2025 di approvazione della nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2026-2028, comprendente il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari ai sensi dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008, nel quale risultano inseriti i terreni oggetto del presente atto;
- della Determinazione del Coordinatore Area 3 Lavori Pubblici e Ambiente nr 391 del 08/07/2026, come modificata e integrata con determinazione nr 559 del 21/10/2026 di approvazione delle perizie di stima ed avvio del procedimento di scelta del contraente.

Si rende noto che **il giorno 11 gennaio 2027 dalle ore 12.00**, **in seduta pubblica,** presso la Residenza Municipale di Via Vittorio Veneto 40, con il metodo delle offerte segrete esclusivamente in aumento rispetto al prezzo a base di gara, con le modalità di cui all'articolo 73 lett. c) e all'articolo 76 del R.D. 23/05/1924 n. 827, secondo le procedure di cui al Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare e mobiliare del comune nonché delle norme del presente bando, per la vendita dei diritti edificatori inerenti le aree di seguito specificate:

- Lotto 6a: Diritti edificatori di mc 4.113,00 – €/mc 76,94;

Presiede l'asta il Coordinatore d'Area competente.

1) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

LOTTO 6a- DIRITTI EDIFICATORI DI MC 4.113,00.

Il Comune di Samarate ha nelle sue disponibilità e intende alienare una quantità di diritti edificatori volumetrici, relativi alla perequazione diffusa e alla compensazione, pari a mc 4.113,00, spendibili

sul territorio ai sensi della normativa sopra richiamata e alienabili ai sensi dell'art.6 del "Regolamento per le alienazioni del patrimonio immobiliare e mobiliare del Comune di Samarate".
Si tratta di una capacità edificatoria, che potrà essere trasferita ed utilizzata per l'edificazione nei comparti urbanistici specificamente indicati dal Piano delle Regole contribuendo nella determinazione della capacità edificatoria "complessiva" delle aree disciplinate dal PGT, nel rispetto delle prescrizioni delle norme di Piano.

2) PREZZO A BASE D'ASTA

Valore unitario del diritto edificatorio posto a base d'asta: Euro 76,94 al mc.

LOTTO 6a- DIRITTI EDIFICATORI DI MC 4.113,00

Il valore deriva dalla perizia di stima redatta dall'Arch. Elisabetta Cortesi con Studio in Gallarate (VA), approvate con determinazione del Coordinatore Area Lavori Pubblici e Ambiente n. 391 dell'8.7.2026, visionabile in allegato al seguente Bando.
Si precisa che l'importo a base d'asta è da intendersi al netto degli oneri ed onorari per la stipula degli atti e di tutte le spese relative alla presente vendita.

3) MODALITA' DI GARA E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

La vendita sarà effettuata previo esperimento di Asta pubblica, disciplinata dal Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità dello Stato, approvato con R.D. 23 Maggio 1924, n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni, che si terrà con il metodo delle offerte segrete esclusivamente in aumento rispetto al prezzo a base d'asta (articolo 73, lettera c).
La vendita del bene è effettuata a misura, sulla base di singole offerte parziali, con riferimento alla quantità di diritti edificatori che si intendono acquisire e al relativo prezzo offerto, il quale dovrà essere superiore a quello minimo posto a base di gara.
L'aggiudicazione verrà disposta secondo l'ordine della graduatoria formulata in ordine decrescente rispetto al prezzo posto a base di gara, in favore di tutti i concorrenti le cui offerte siano di importo superiore al suddetto prezzo e comunque fino ad esaurimento del quantitativo complessivo di diritti edificatori indicati al precedente punto 1, con esclusione delle offerte in ribasso rispetto al prezzo posto a base di gara.
L'eventuale quantità residua di diritti edificatori, ancora a disposizione rispetto al quantitativo complessivo posto a base di gara, che non dovesse soddisfare la richiesta dell'ultimo offerente in

graduatoria, sarà aggiudicata subordinatamente a esplicito atto di assenso dell'offerente stesso, da rendere entro il termine perentorio di **giorni cinque** dal ricevimento di apposita comunicazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

In caso di parità di offerta tra due o più concorrenti si procederà in primis all'aggiudicazione dell'offerta richiedente una maggiore quantità di diritti volumetrici, mentre – in caso di esaurimento della quota dei diritti volumetrici - ai sensi dell'art. 77 del RD 23/5/1924 n. 827, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli, con offerte migliorative, in busta chiusa, sull'offerta presentata.

E' pertanto onere di ciascun offerente che voglia partecipare alla licitazione di cui sopra essere presente (a mezzo di procuratore speciale o legale rappresentante) all'apertura dei plichi delle offerte segrete. Nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta. In assenza dell'offerente o del suo legale rappresentante o procuratore, il concorrente non sarà ammesso alla licitazione, ferma restando l'offerta segreta già presentata. Ove nessuno dei concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta sia presente, ovvero i presenti non vogliano migliorare l'offerta l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.

Dell'esito della gara verrà redatto regolare verbale che dichiarerà la graduatoria delle offerte valide ammesse e l'aggiudicazione provvisoria, essendo l'aggiudicazione in via definitiva subordinata alla verifica in merito al contenuto delle dichiarazioni rese nella domanda di partecipazione. Il suddetto verbale recherà la graduatoria di tutte le offerte validamente presentate.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

Ai sensi dell'art. 25, comma 6, del vigente regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare e mobiliare del Comune di Samarate, l'offerta non è mai vincolante per l'Amministrazione comunale che, a sua discrezione, può, per ragioni di pubblico interesse, comunque sospendere o non effettuare la gara, ovvero, dopo l'effettuazione della stessa, revocare la procedura o non procedere alla stipula-zione dell'atto.

Nel caso non si potesse addivenire alla stipulazione dei contratti di compravendita con gli aggiudicatari, si procederà alla revoca dell'aggiudicazione ed alla stipulazione con colui che segue in graduato-ria.

Non sono ammesse offerte in diminuzione rispetto al prezzo posto a base di gara, condizionate o non presentate con le modalità previste esplicitamente a pena di esclusione dal presente bando.

4) SOGGETTI AMMESSI

Sono ammesse a partecipare alla gara tutte le persone, fisiche o giuridiche, in possesso della capacità di vincolarsi contrattualmente, alle quali non sia stata applicata la pena accessoria della incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione o la sanzione del divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Sono ammesse offerte per procura speciale ai sensi dell'art. 81 comma 1 del R.D. 827/1924, che dovrà essere fatta per atto pubblico o per scrittura privata, con firma autentica dal notaio **a pena di esclusione**.

Sono ammesse offerte cumulative da parte di più persone fisiche o giuridiche, le quali dovranno conferire procura speciale ad una di esse, **a pena di esclusione**.

In tal caso l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari.

Sono ammesse offerte per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 e ss. del Codice Civile. In tal caso l'offerente deve dichiarare la riserva di nominare la persona per conto della quale formula l'offerta, dovrà possedere i requisiti necessari per essere ammesso alla gara e costituire, a suo nome, il deposito a garanzia dell'offerta. Se risulta aggiudicatario, può dichiarare la persona in sede di gara medesima oppure far pervenire, entro il termine di 3 giorni dalla data della gara, la nomina mediante scrittura privata autenticata, con eventuale accettazione della nomina resa nella stessa forma. La persona se non presente o se nominata successivamente alla gara stessa, dovrà far pervenire l'accettazione, mediante scrittura privata autenticata, entro i medesimi 3 giorni. Qualora l'offerente non renda la dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti ovvero dichiari persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata ovvero la persona dichiarata non accetti l'aggiudicazione, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti come vero ed unico aggiudicatario.

In ogni caso, l'offerente per persona da nominare sarà sempre garante solidale della medesima anche dopo che questa abbia accettato la nomina; ugualmente il deposito cauzionale eseguito dall'aggiudicatario rimarrà vincolato anche dopo l'accettazione della nomina e fino alla stipula del contratto di compravendita.

5) DEPOSITO CAUZIONALE

Ogni concorrente dovrà costituire deposito cauzionale pari al 10% del prezzo complessivo offerto (**mc. richiesti per prezzo offerto)**.

La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto di compravendita per fatto del soggetto aggiudicatario.
La stessa potrà essere costituita mediante assegno circolare intestato a "Comune di Samarate" presso il Tesoriere Comunale: Banco B.P.M. S.p.a. – Via Vittorio Veneto – Samarate.
La prova del deposito dovrà essere acclusa, in originale, nel plico contenente la documentazione per la partecipazione alla gara.
La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino al versamento completo del corrispettivo, mentre le cauzioni degli altri soggetti partecipanti non aggiudicatari, saranno svincolate dopo l'aggiudicazione della gara.
La cauzione prodotta dal concorrente aggiudicatario è conteggiata come versamento in acconto del prezzo del bene aggiudicato, senza computo di interessi nel frattempo maturati.
Qualora il soggetto aggiudicatario non mantenga l'offerta presentata oppure non provveda alla stipulazione dell'atto di compravendita nel termine fissato, la cauzione sarà automaticamente incamerata dall'Amministrazione Comunale, salvi eventuali ulteriori risarcimenti. In caso di comprovati gravi motivi, l'Amministrazione può valutare la possibilità di posticipare la stipula dell'atto o di non procedere alla stessa.

6) MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

I concorrenti dovranno presentare, **a pena di esclusione**, un plico unico per tutti i lotti per i quali si concorre, contenente:

A) Domanda di partecipazione all'asta;
B) Documentazione a corredo;
C) Busta contenente l'offerta economica.

A) Domanda di partecipazione all'asta

La domanda di partecipazione dovrà essere redatta in carta legale ed in lingua italiana, con firma non autenticata.
In tale domanda dovranno essere indicati, ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 N. 445, **a pena di esclusione:**

- per le persone fisiche: nome, cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio fiscale, 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 e la relativa qualifica del soggetto che sottoscrive l'istanza.

La domanda dovrà contenere, altresì, **pena l'esclusione,** la dichiarazione esplicita del sottoscrittore:

- Di aver preso cognizione e di accettare integralmente tutte le condizioni riportate nel presente bando e nella determinazione dirigenziale di indizione della gara;
- Di aver valutato tutte le condizioni che possono influire sull'offerta, ritenendola equa;
- Di accettare l'acquisto dei diritti edificatori esonerando l'Amministrazione da ogni eventuale responsabilità al riguardo;
- Di assumere tutte le obbligazioni e gli impegni di cui al presente bando.

Inoltre, sempre **a pena di esclusione:**

- se a concorrere sia persona fisica, dichiarazione, resa ai sensi degli art. 46 e 47 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, con la quale il concorrente dichiari:

- di trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili;
- di non essere interdetto, inabilitato o fallito, di non essere in stato di insolvenza o di dissesto, e che a suo carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;
- l'inesistenza a suo carico di condanne penali definitive che comportino la perdita e la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;

- se a concorrere sia impresa individuale, dichiarazione, resa ai sensi degli art. 46 e 47 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, con la quale il concorrente dichiari:

- di essere titolare dell'impresa
- che l'impresa è iscritta al Registro Delle Imprese
- che l'impresa non si trovi in stato di liquidazione, di fallimento e di concordato preventivo o di ogni altra analoga situazione e che non sia in corso una procedura per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- che il titolare non ha riportato condanne penali definitive che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- che la persona giuridica rappresentata non ha subito condanna definitiva alla sanzione interdittiva del divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;

- se a concorrere sia impresa esercitata in forma societaria, dichiarazione, resa ai sensi degli art. 46 e 47 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, con la quale il concorrente dichiari:

- di essere il legale rappresentante della società;

- che la Società è iscritta al Registro delle Imprese;
- i nominativi degli amministratori ed i legali rappresentanti della società con i relativi poteri;
- che la società non si trova in stato di liquidazione, di fallimento e di concordato preventivo o di ogni altra analoga situazione e che non sia in corso una procedura per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- che le persone designate a rappresentare ed impegnare legalmente la società non hanno riportato condanne penali definitive che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- che la persona giuridica rappresentata non ha subito condanna definitiva alla sanzione interdittiva del divieto di contrarre con la Pubblica amministrazione;

➢ se a concorrere sia Ente Privato diverso dalle società, dichiarazione, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28/12/2000 N. 445, con la quale il concorrente dichiari:

- di essere legale rappresentante dell'Ente
- i nominativi delle persone designate a rappresentare legalmente la persona giuridica
- che le persone designate a rappresentare ed impegnare legalmente l'Ente non hanno riportato condanne penali definitive che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica amministrazione.

In caso di offerta per persona da nominare, la domanda di partecipazione alla gara dovrà contenere la dichiarazione di riserva per persona da nominare.

In caso di offerta cumulativa (di più persone), alla domanda di partecipazione redatta dall'offerente munito di procura speciale secondo il modello attinente la propria personalità giuridica dovranno essere allegate, a pena di esclusione le dichiarazioni di pertinenza, rese ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, da tutti i soggetti partecipanti.

B) Documentazione a corredo

A corredo della domanda di partecipazione dovranno essere presentati, **a pena di esclusione,** i seguenti documenti:

1. cauzione;
2. in caso di offerta per procura speciale o di offerta cumulativa (di più persone), procura speciale in originale o copia autenticata;
3. fotocopia del documento di identità del sottoscrittore della domanda

C) <u>Offerta Economica-Quantità</u>

L'offerta economica – redatta in carta legale – dovrà indicare, in cifre ed in lettere, l'offerta economica e quantitativa, essere datata e sottoscritta dall'offerente, o dal legale rappresentante per le società e gli enti di qualsiasi tipo.

<u>E' nulla l'offerta priva di sottoscrizione</u>.

Nell'offerta dovrà essere indicato, in cifre e in lettere, il prezzo unitario che l'interessato offre e il quantitativo dei diritti edificatori che chiede di acquistare (prezzo e quantitativo espressi in Euro e metri cubi).

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 siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione.

L'offerta economica, **a pena di esclusione,** dovrà essere inserita in busta chiusa, sigillata, **e separata per ogni singolo lotto,** controfirmata sui lembi di chiusura e contrassegnata con la dicitura:

- "Offerta asta pubblica vendita diritti edificatori generati da aree di proprietà comunale".

7) MODALITA' E TERMINE DI PRESENTAZIONE DEL PLICO

Il plico contenente la domanda di partecipazione, i documenti sopra indicati e la busta con l'offerta economica dovrà essere, **a pena di esclusione**, debitamente chiuso e sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura, contrassegnato con la seguente dicitura:

"OFFERTA ASTA PUBBLICA VENDITA DIRITTI EDIFICATORI GENERATI DA AREE DI PROPRIETÀ COMUNALE" oltre che riportare l'indicazione del mittente ed il relativo indirizzo.

<u>La mancata indicazione del mittente e l'irregolarità della chiusura, determinerà d'ufficio la declaratoria di inammissibilità della domanda di partecipazione che, pertanto, non sarà esaminata.</u>

Il plico dovrà pervenire al COMUNE DI SAMARATE - Servizio Logistica - Via Vittorio Veneto n. 40, **a pena di esclusione, <u>entro e non oltre le ore 11.30 del giorno 11 gennaio 2027.</u>**

Il Plico potrà essere consegnato a mano o spedito a mezzo posta tramite Raccomandata A.R., in ogni caso il limite massimo, ai fini della presentazione, è quello sopraindicato. L'Amministrazione non si assume alcuna responsabilità in merito a ritardi non imputabili ad un suo comportamento colposo o doloso. Farà fede il timbro della data di ricevimento e l'orario posto dall'Ufficio suddetto del comune all'atto del ricevimento.

Le offerte, con qualsiasi mezzo pervenute, presentate successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenute valide ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all'asta.
Non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.

8) CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

L'aggiudicazione definitiva avverrà con provvedimento dirigenziale successivamente alla verifica del contenuto delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario. L'aggiudicatario è vincolato sin dalla presentazione dell'offerta mentre gli obblighi dell'Amministrazione sono subordinati al perfezionamento del contratto.
L'atto di compravendita dovrà essere stipulato, a cura del notaio nominato dalla parte acquirente.
L'atto di compravendita sarà stipulato nel termine, considerato essenziale dall'amministrazione, di 30 (trenta) giorni decorrenti dalla data di esecutività dell'atto di aggiudicazione definitiva.
Il prezzo di vendita, come risultante dall'esito dell'asta, dovrà essere versato con una delle seguenti modalità:

- Tramite bonifico presso la tesoreria comunale e con l'obbligo di comprovare, con idonea documentazione, l'avvenuto versamento all'atto della stipula del contratto;
- Al momento della stipulazione dell'atto, tramite uno o più assegni circolari non trasferibili intestati al Comune di Samarate.

L'aggiudicatario inoltre è tenuto a corrispondere al momento della stipula dell'atto le spese relative alla presente procedura, che saranno determinate successivamente in proporzione alle quote acquistate.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non adempia all'obbligo di presentarsi alla stipulazione dell'atto di vendita entro il termine sopra indicato, ovvero non provveda al pagamento del corrispettivo dovuto, ovvero receda dall'acquisto, si darà luogo alla decadenza dall'aggiudicazione. Alla decadenza consegue l'acquisizione in danno a carico dell'aggiudicatario decaduto, ed il Comune incamererà, a titolo di penale, il deposito cauzionale. In tal caso si proseguirà con lo scorrimento della graduatoria in favore degli altri offerenti, non risultati aggiudicatari.

Sono a carico del/degli aggiudicatario/i tutte le imposte, tasse, spese notarili di rogito e di registrazione, nonché le altre inerenti e conseguenti al perfezionamento della compravendita, il quale potrà avvalersi di eventuali benefici fiscali di legge.
L'aggiudicatario/i, dal momento stesso dell'aggiudicazione, rimane/rimangono vincolato/i alla scrupolosa osservanza dei termini e delle condizioni di cui al presente bando.

9) DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso si fa riferimento al vigente Regolamento per l'Alienazione del patrimonio mobiliare ed immobiliare, dei diritti edificatori e alla normativa vigente in materia.

Il Responsabile del procedimento è il Coordinatore dell'Area 3 -Lavori pubblici e ambiente, Arch. Stefanie Vismara.
Il Responsabile del procedimento di gara: è il Dott. Paolo Pastori, Coordinatore dell'Area Risorse e Servizi Generali;
Per ogni ulteriore informazione è possibile rivolgersi al Servizio Logistica (tel. 0331/221460).

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento UE 2016/679 e del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196, si informa che il trattamento dei dati personali forniti dai Concorrenti nel corso della procedura tesa all'esecuzione del servizio, o comunque acquisiti a tal fine dal Comune, è finalizzato unicamente all'espletamento della stessa procedura ed avverrà a cura del Comune, con l'utilizzo di procedure anche informatizzate, nei modi e nei limiti necessari per perseguire tali finalità.
Il conferimento di tali dati è necessario per valutare i requisiti di partecipazione e il possesso delle qualità richieste e la loro mancata indicazione può precludere tale valutazione.
In relazione ai suddetti dati il Concorrente interessato ha il diritto di accedere ai propri dati personali, di chiederne la rettifica, l'aggiornamento e la cancellazione, se incompleti, erronei o raccolti in violazione della legge, nonché di opporsi al loro trattamento per motivi legittimi rivolgendo le richieste all'Ufficio Logistica del Comune con sede in Samarate, Via Vittorio Veneto n. 40.

Il Responsabile del trattamento dati è il Coordinatore dell'Area Risorse e Servizi Generali Dott. Pastori Paolo.

Ai sensi dell'art. 1471 del Codice civile è vietata la partecipazione all'asta pubblica, sia indirettamente che per interposta persona, da parte dei pubblici Amministratori Comunali.

Il presente bando integrale è affisso all'Albo Pretorio del Comune di Samarate, pubblicato sul sito internet www.comune.samarate.va.it, per estratto nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e nel Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.

Samarate, 23 novembre 2026

PAOLO
PASTORI
23.11.2026
10:40:37
GMT+01:00

IL COORDINATORE DELL'AREA 2
RISORSE E SERVIZI GENERALI
Dott. Paolo Pastori

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs 82/2005 e s.m.i.