

BANDO PER L'ASSEGNAZIONE DI DIRITTI EDIFICATORI DIETRO VERSAMENTO DI CORRISPETTIVO

1) OGGETTO DEL BANDO

Con il presente bando si rendono disponibili per la vendita all'asta di diritti edificatori per complessivi 4.797,53 mq. di Superficie Lorda di Pavimento (SLP) teorica edificabile, alle condizioni e con le modalità descritte negli articoli che seguono.

I diritti edificatori, espressi in metri quadri teorici di Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.), sono una possibilità edificatoria teorica che si genera e si utilizza nell'ambito del territorio comunale secondo i criteri, le modalità, le forme e le condizioni individuate dall'art. 49 delle N.T.A. del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.).

La possibilità edificatoria teorica rappresentata dai diritti edificatori si traduce in concreta superficie edificabile solo al momento dell'effettivo utilizzo, come indicato nell'art 2 del vigente Regolamento per l'istituzione, la gestione, la conservazione e la pubblicizzazione del registro dei diritti edificatori approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 22.01.2014.

I diritti edificatori ai sensi dell'art 11 comma 4 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i. sono commerciabili.

2) VALORE DEI DIRITTI EDIFICATORI E PREZZO A BASE D'ASTA

Con il presente Bando si procede alla **vendita all'asta di diritti edificatori per complessivi 4.797,53 mq. di SLP** a seguito di singole offerte di acquisto.

Sarà possibile presentare offerta per l'acquisto di una quantità di diritti edificatori corrispondenti ad una superficie di area a servizi **non inferiore a 10 mq. per singola offerta** come indicato all'art. 7 del vigente regolamento del registro dei diritti edificatori.

Il Valore unitario posto a base di gara è di € 248,50 al metro quadrato di SLP edificabile (€/mq. 87,00 : 0,35 mq/mq = €/mq 248,50), oltre IVA;

Tale valore è da intendersi al netto degli oneri ed onorari per la stipula dell'atto di cessione dei diritti e di tutte le spese conseguenti all'assegnazione che sono a carico dell'acquirente.

3) SOGGETTI AMMESSI ALL'ASTA PUBBLICA

Sono ammessi a partecipare all'asta pubblica sia privati che imprese, società ed enti.

I partecipanti all'asta pubblica dovranno essere in possesso della capacità di vincolarsi contrattualmente, ad essi non dovrà essere stata applicata la pena accessoria dell'incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione o la sanzione del divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

4) PROCEDURE E CRITERI DI ASSEGNAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

La vendita dei diritti sarà effettuata previo **esperimento di asta pubblica**, e si terrà con il metodo delle offerte segrete esclusivamente in aumento rispetto al prezzo a base d'asta.

L'assegnazione dei diritti edificatori ai concorrenti sarà effettuata sulla base di singole offerte parziali formulate con riferimento al prezzo unitario offerto, il quale dovrà essere superiore a quello minimo posto a base di gara. Si dovrà inoltre indicare la quantità di diritti edificatori che si intendono acquisire.

L'asta verrà aggiudicata anche in presenza di una sola offerta valida purché ritenuta idonea.

L'aggiudicazione dei diritti edificatori verrà disposta secondo la **graduatoria formulata in ordine decrescente rispetto al prezzo unitario offerto**, in favore di tutti i concorrenti le cui offerte siano di **importo superiore** al prezzo unitario posto a base gara e comunque fino ad esaurimento del quantitativo complessivo di diritti edificatori indicati al precedente articolo 2 con esclusione delle offerte in ribasso rispetto al prezzo posto a base di gara.

I diritti da assegnare si considereranno esauriti quando non ve ne saranno più a sufficienza a soddisfare interamente la prima delle richieste rimaste inevase.

L'eventuale quantità residua di diritti edificatori, ancorché inferiore a quanto richiesto, potrà essere comunque assegnata al titolare della prima delle richieste rimaste inevase, previo 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.

I diritti edificatori eventualmente non assegnati resteranno a disposizione dell'Amministrazione Comunale e verranno aggiunti alla quantità dei diritti edificatori da assegnarsi con i bandi degli anni successivi.

In caso di parità di offerta tra due o più concorrenti si procederà all'aggiudicazione secondo il seguente criterio:

Produzione di offerta suppletiva in aumento sul posto redatte in busta chiusa e sigillata da aprire da parte del presidente della commissione durante la procedura dell'asta pubblica.

Dell'esito dell'asta pubblica verrà redatto regolare verbale che riporterà la graduatoria provvisoria delle offerte valide ammesse e l'aggiudicazione provvisoria.

L'aggiudicazione definitiva, che interverrà con l'approvazione dell'esito dell'asta pubblica da parte del dirigente competente e subordinata alla verifica in merito al contenuto delle dichiarazioni rese nella domanda di partecipazione.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente.

La pubblicazione del Bando non è vincolante per l'Amministrazione Comunale che, per ragioni di pubblico interesse, a sua discrezione può comunque sospendere o non effettuare l'asta pubblica, ovvero, dopo l'effettuazione della stessa, revocare la procedura o non procedere alla stipulazione dell'atto di vendita dei diritti edificatori.

Ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione consegue alla **stipula del contratto** di vendita dei diritti edificatori a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

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 il soggetto che segue in graduatoria.

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

5) DEPOSITO CAUZIONALE

Per partecipare all'asta ogni concorrente dovrà costituire deposito cauzionale forfettario di Euro 1.000,00=.

La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto di compravendita per fatto del soggetto aggiudicatario.

La stessa potrà essere costituita mediante versamento in contanti esclusivamente con assegno circolare non trasferibile, intestato al Comune di Rho - Tesoreria Comunale, da depositare presso la Tesoreria Comunale "Credito Valtellinese" sita in via Mascagni angolo via Pace a Rho.

La prova del deposito dovrà essere acclusa, in originale, nel plico contenente la documentazione per la partecipazione all'asta (busta A).

La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino al versamento completo del corrispettivo, mentre le cauzioni degli altri soggetti partecipanti non aggiudicatari, saranno svincolate e restituite dopo l'aggiudicazione.

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 Comunale può valutare la possibilità di posticipare la stipula dell'atto o di non procedere alla stessa.

6) TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

I soggetti interessati a partecipare all'asta pubblica dovranno far pervenire a mezzo posta oppure a mezzo agenzia di recapito autorizzata oppure mediante consegna diretta, un plico chiuso contenente la documentazione elencata negli articoli che seguono, redatta in lingua italiana e predisposta con le modalità indicate nei paragrafi successivi, **entro e non oltre, a pena d'esclusione, le ore 12.00 del giorno 06/10/2020** al seguente indirizzo:

Comune di Rho - QUIC Sportello del Cittadino, via De Amicis 1, 20017 Rho (MI)

Orari per la consegna:

lunedì, mercoledì e venerdì: dalle ore 8.30 alle ore 13.00;

martedì e giovedì: dalle ore 8.30 alle ore 18.30;

sabato: dalle ore 8.30 alle ore 12.30

Il recapito tempestivo del plico è a completo ed esclusivo rischio del concorrente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità del Comune di Rho dove, per disguidi postali o di altra natura ovvero per qualsiasi altro motivo, l'offerta non giunga all'indirizzo di destinazione entro il termine perentorio sopra indicato.

Il Comune di Rho non è tenuto ad effettuare alcuna indagine circa i motivi di ritardo nel recapito del plico.

Il termine perentorio sopra indicato rimarrà fisso anche in caso di scioperi ovvero altre agitazioni dei vettori, salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di prorogare il termine.

Indipendentemente dall'entità del ritardo, non si procederà all'apertura dei plichi pervenuti oltre il suddetto termine di scadenza: ai fini dell'accertamento del rispetto del termine di presentazione, **richiesto a pena d'esclusione, farà fede unicamente il timbro del Protocollo Generale del**

Comune di Rho.

7) MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

I concorrenti dovranno far pervenire, **un unico plico**, contenente le due buste contenenti quanto di seguito elencato (Busta A, Busta B), chiuso, sigillato (con ceralacca o altro sistema atto a garantire la non manomissione del plico medesimo), controfirmato dal/i concorrente/i sui lembi di chiusura, e riportante all'esterno le seguenti indicazioni:

intestazione del concorrente, relativo indirizzo e recapito telefonico

dicitura: **NON APRIRE asta pubblica “partecipazione al bando per l'assegnazione di diritti edificatori dietro versamento di corrispettivo”**

Il plico sopra descritto dovrà contenere **2 (due) buste distinte**, ciascuna delle quali a sua volta, dovrà essere chiusa, sigillata in modo da garantire la non manomissione della busta e controfirmata dal concorrente sui lembi di chiusura:

Busta "A": con l'indicazione esterna del mittente e della dicitura "**Domanda di partecipazione al bando**", dovrà contenere tutti i documenti prescritti per la partecipazione e per l'ammissione all'asta, elencati al successivo articolo 8;

Busta "B", con l'indicazione esterna del mittente e della dicitura "**Offerta Economica**", dovrà contenere, **a pena d'esclusione dalla procedura concorrenziale**, i documenti elencati al successivo articolo 9.

8) CONTENUTO DELLA BUSTA "A"

La Busta "A" dovrà contenere **tutti** i sottoelencati documenti:

a) domanda di partecipazione e relative dichiarazioni, con relativa fotocopia del documento di identità (eventualmente utilizzando il fac-simile pubblicato);

b) ricevuta del deposito cauzionale così come statuito dal precedente art. 5.

La domanda di partecipazione dovrà essere redatta in carta semplice ed in lingua italiana, con firma non autenticata.

Nella domanda dovranno essere indicati, ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 N. 445 per le persone fisiche: nome, cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio fiscale, il codice fiscale dell'offerente in caso di persona fisica e se coniugato il regime patrimoniale legale dei coniugi;

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:

➤ la dichiarazione esplicita del sottoscrittore di:

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

➤ la dichiarazione resa ai sensi degli art. 46 e 47 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445:

- **nel caso a concorrere sia persona fisica :**

- 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.

- **nel caso a concorrere sia impresa individuale:**

- 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.
- **nel caso a concorrere sia impresa esercitata in forma societaria,**
 - 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;
- **nel caso a concorrere sia Ente Privato diverso dalle società:**
 - 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.

9) CONTENUTO DELLA BUSTA "B"

La Busta "B" dovrà contenere l'offerta economica.

L'offerta economica dovrà essere inserita in busta chiusa, a pena di esclusione dalla procedura concorsuale, sigillata, controfirmata sui lembi di chiusura e contrassegnata con la dicitura "Offerta economica".

L'offerta economica deve essere **obbligatoriamente redatta in carta semplice** (eventualmente utilizzando il fac-simile pubblicato) e deve contenere l'**indicazione del prezzo offerto** in cifre e lettere (limite due cifre decimali) e il **quantitativo di metri quadri di diritti edificatori richiesti** (minimo 10 mq) in cifre e in lettere.

L'offerta deve essere datata e sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante per le società o gli enti di qualsiasi tipo.

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 Comunale.

10) SVOLGIMENTO DELL'ASTA PUBBLICA

L'asta pubblica dei diritti edificatori si svolgerà presso il Palazzo Municipale di Rho, Piazza Visconti 24 il giorno 07/10/2020 a partire dalle ore 9:30

Eventuali modifiche della data della seduta saranno comunicate a mezzo posta, fino al giorno antecedente alla suddetta data.

Nel giorno e nell'ora fissati, **in seduta pubblica**, si procederà alla **verifica della regolare presentazione delle richieste** di partecipazione ed **apertura della Busta "A"** relativa ad ogni singolo concorrente, con verifica della completezza e validità dei documenti presentati ai fini dell'ammissione all'asta. Effettuata tale operazione si procederà alla **formale ammissione dei concorrenti**.

Una volta espletate le formalità di ammissione/esclusione si procederà **all'apertura della Busta "B"** relativa ai **solì soggetti ammessi** e alla **formulazione della graduatoria provvisoria di aggiudicazione dei diritti edificatori**.

Della seduta verrà redatto **apposito verbale** riportante la sintesi delle operazioni eseguite.

La **graduatoria** predisposta al termine della procedura concorrenziale **ha carattere provvisorio** in quanto subordinata alla verifica della veridicità delle dichiarazioni presentate.

11) ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

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 Comunale sono subordinati al perfezionamento del contratto.

L'**atto di compravendita dovrà essere stipulato**, a cura del notaio nominato dalla parte acquirente, **entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva o comunque entro la prima data utile possibile**.

Il prezzo di vendita, come risultante dall'esito dell'asta, dovrà essere versato al momento della stipulazione dell'atto, tramite bonifico effettuato presso la Tesoreria Comunale (Credito Valtellinese via Mascagni angolo via Pace a Rho CODICE IBAN IT04L0521620500000000066972).

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.

12) DISPOSIZIONI FINALI

Il Responsabile del procedimento è il Dirigente del Settore 4 Dott. Dell'Acqua Vittorio

Il Responsabile del procedimento, a suo insindacabile giudizio, potrà rinviare il giorno della gara, dandone comunque notizia ai concorrenti.

La partecipazione all'asta da parte dei concorrenti, comporta la piena ed incondizionata accettazione di tutte le disposizioni contenute nel presente bando.

Per ogni ulteriore informazione e rilascio di documentazione concernente la procedura concorrenziale è possibile rivolgersi al Servizio Catasto e Patrimonio nei seguenti orari:

dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.30 - Telefono 0293332515, 0293332246, 0293332373 - E-mail: patrimonio@comune.rho.mi.it.

Ai sensi dell'art 13 del Dlgs 30 Giugno 2003 n. 196 si informa che il trattamento dei dati acquisiti dal Comune di Rho è finalizzato unicamente all'espletamento della procedura di gara ed avverrà a cura dell'Ente con l'utilizzo di procedure anche informatizzate nei modi e nei limiti necessari per perseguire tali finalità.

Il presente bando integrale verrà pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Rho e sul sito internet istituzionale: www.comune.rho.mi.it

Rho, lì ../09/2020

Il Direttore Area 4
Dott. Vittorio Dell'Acqua