



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Area dei Servizi ai cittadini

Settore Socio educativo - Politiche e del lavoro
Servizio Welfare casa – Gestione amministrativa del patrimonio
Servizio Gestione amministrativa del patrimonio

AVVISO ASTA PUBBLICA

**RELATIVO AD UNA PROCEDURA DI PUBBLICO INCANTO
PER L'ALIENAZIONE DI DUE LOTTI
RIGUARDANTI DUE FABBRICATI SITI IN SESTO SAN GIOVANNI,
VIA BENEDETTO CROCE N. 12 E VIA UMBERTO FOGAGNOLO N. 29
CIG (Lotto 1) B78C109005 – CIG (Lotto 2) B78C10A0D8**

In conformità al "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2025-2027", approvato con delibera di C.C. n. 51 del 17.12.2024, successivamente aggiornato con delibera C.C. n. 14 del 27.03.2025, con il quale sono state confermate le precedenti previsioni in materia di alienazione dei due beni pubblici, questa Amministrazione intende procedere alla vendita di due immobili di proprietà comunale siti in via Benedetto Croce n. 12 e Umberto Fogagnolo n. 29, mediante un'asta articolata in due lotti.

In ossequio al proprio programma di alienazione dei due lotti è stato approvato, con atto di determinazione n. 943 del 2 luglio 2025, il presente "Avviso d'asta" e la relativa procedura di evidenza pubblica ai sensi dell'art. 3, comma 1, del Regio Decreto 18 novembre 1923, n. 2440 e art. 37 del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827 e art. 6 del Regolamento delle alienazioni del patrimonio immobiliare del Comune di Sesto San Giovanni, approvato con delibera di C.C. n. 50 del 19.12.2005.

ART. 1 - ENTE ALIENANTE

Comune di Sesto San Giovanni, Piazza della Resistenza n. 20 - cap. 20099 - Sesto San Giovanni (MI), C.F. 02253930156, P.IVA 00732210968, tel. 02.24.961, pec: gestione.patrimonio.sestosg@pec.actalis.it

ART. 2 - DATA E LUOGO DI SVOLGIMENTO DELL'INCANTO

Il giorno **30 settembre 2025**, alle ore **11:00**, si procederà all'apertura telematica delle offerte, atteso che la procedura di pubblico incanto sarà svolta interamente mediante la piattaforma informatica della Regione Lombardia - Sintel-Aria S.p.A.

La copia integrale del presente Avviso e dei relativi allegati, della perizia di stima e documentazione tecnica saranno resi disponibili sulla piattaforma regionale Sintel - Aria S.p.A..

ART. 3 - OGGETTO DELLA PROCEDURA DI PUBBLICO INCANTO

La corrente procedura ha per oggetto l'alienazione di due immobili di proprietà comunale siti in Sesto San Giovanni (MI), l'uno sito in via Benedetto Croce n. 12, e, l'altro, sito in via Umberto Fogagnolo n. 29, individuati al N.C.E.U. dell'Ente al foglio 2, mappale 192, sub. 701 e sub. 702.

Ai sensi dell'art. 4 del R.D. 454/1909 e art. 5, comma 2 e 4, del Regolamento comunale delle alienazioni del patrimonio immobiliare, il valore dei due immobili oggetto di incanto è stato stimato

sulla base della relazione tecnica estimativa stragiudiziale redatta da un professionista esterno appositamente incaricato, Arch. Giuseppe Garletti dello Studio Garletti e Vaccarone di Milano, depositata presso il Tribunale di Milano in data 02.11.2020, approvata con determina n. 1575 del 06.11.2020, successivamente integrata dal medesimo professionista con altra relazione tecnico estimativa depositata presso il Tribunale di Milano il 21.01.2022, approvata con determina n. 101 del 07.02.2022; nonché da susseguente relazione integrativa a quella elaborata dal professionista incaricato, redatta dal Servizio Tecnico Demanio e Patrimonio dell'Ente comunale, approvata con determina n. 925 del 31.07.2023, che ha confermato gli iniziali valori di mercato attribuiti ai due beni pubblici, come da perizie allegate al presente Avviso.

Con successiva determinazione n. 49 del 20.01.2025 è stata approvata la relazione integrativa alla relazione tecnico estimativa stragiudiziale elaborata dal citato professionista esterno, con la quale il Servizio Tecnico Demanio e Patrimonio del Comune ha verificato la "congruità e attualità del valore attribuito" ai due immobili posti in vendita che resta confermato negli importi di seguito indicati.

La procedura di alienazione dei due immobili è ripartita in due lotti ex art. 5 del R.D. 17 giugno 1909, n. 454.

Il secondo esperimento della procedura d'asta è andato deserto, come risulta dalla determinazione dirigenziale n. 386 del 19 marzo 2025, e pertanto l'Amministrazione, nel successivo terzo esperimento, ha applicato quanto previsto dall'art. 6, comma 4, della Legge 24 dicembre 1908, n. 783 che recita *"Riuscito infruttuoso anche il secondo esperimento, l'Amministrazione demaniale potrà ordinare ulteriori esperimenti d'asta con successive riduzioni, ciascuna delle quali non potrà eccedere il decimo del valore di stima"*;

Il terzo esperimento d'asta, il cui avviso è stato approvato con determinazione dirigenziale n. 596 del 24 aprile 2025, prevedendo la riduzione del 10% rispetto al valore di stima degli immobili, come da previsione dell'articolo sopra citato, è anch'esso andato deserto come dichiarato nella determina dirigenziale n. 918 del 30.06.2025.

Pertanto, in applicazione del citato art. 6 comma 4, il valore di mercato dei due beni per i due lotti, può essere ulteriormente ridotto del 20% rispetto al valore di cui alla perizia di stima effettuata e delle successive determinazioni del Servizio Tecnico Demanio e Patrimonio sopra citate.

Il valore risulta quindi come di seguito indicato:

LOTTO 1: via Benedetto Croce n. 12: € 2.420.800,00=, al netto di IVA;

LOTTO 2: via Umberto Fogagnolo n. 29: € 2.091.200,00=, al netto di IVA.

Il valore di stima complessivo a base di gara dei due beni da alienare
è pari ad **€ 4.512.000,00= (quattromilionicinquecentododici/00), al netto di IVA.**

Detto valore di stima è considerato al netto dell'IVA, come sopra specificato, oltre che al netto di imposte, tasse e oneri notarili.

La procedura di incanto è a "**corpo**" ex art. 1538 c.c..

E' consentito ai concorrenti di acquistare uno dei due lotti (Lotto 1 o Lotto 2), ovvero di acquistare tutti e due i lotti (Lotto 1 e Lotto 2).

Si espongono di seguito i dati catastali dei due immobili ripartiti in due lotti e il valore di stima degli stessi e il valore complessivo a base d'asta, ridotti al 20 per cento rispetto al loro valore di stima:

IMMOBILI COMUNALI SITI IN SESTO SAN GIOVANNI, VIA BENEDETTO CROCE N. 12 E UMBERTO FOGAGNOLO N. 29						
		FOGLIO	MAPPALE	SUB	SUPERFICIE LORDA	Valore dell'immobile (con riduzione art.6 – Legge 738/1908) al netto di IVA
LOTTO 1	FABBRICATO sito in via Benedetto Croce n. 12	22	192	701	2635	€ 2.420.800=
LOTTO 2	FABBRICATO sito in via Umberto Fogagnolo n. 29			702	2621	€ 2.091.200,00
Valore complessivo a base d'asta dei due lotti 1 e 2 (al netto di IVA)						€ 4.512.000,00=

Art. 3.1. Destinazione d'uso dei Lotti

I due immobili oggetto di alienazione hanno una destinazione ad ambito "direzionale - ricettivo", come da relazione tecnico estimativa e da integrazione di perizia estimativa elaborate dal professionista esterno Arch. Giuseppe Garletti dello Studio Associato Garletti e Vaccarone di Milano, oltre alle integrazioni successive elaborate dal Servizio Tecnico Demanio e Patrimonio del Comune succitate redatte per valutare anche la destinazione d'uso "residenziale" dei due immobili, quale ulteriore possibilità introdotta per tale ambito urbano dalla vigente variante generale al P.G.T..

Con la variante generale urbanistica al P.G.T., adottata con delibera di Consiglio comunale n. 76 del 15.12.2021, pubblicata sul B.U.R.L. in data 06.04.2022, i due immobili (Lotti n. ri 1 e 2) sono stati classificati come TI – "Tessuto indifferenziato", normato dall'art. 30 del documento denominato "PR.02 Norme Tecniche di Attuazione" (cfr. pag. 18) per cui è consentita la destinazione residenziale; il P.G.T. adottato, nelle N.T.A., capo III, prevede delle misure premiali in termini di aumento percentuale della S.L. fino ad un massimo del 30%, così come indicato nelle perizie suindicate e allegate alla presente indagine di mercato.

Dal 2021 ad oggi non sono intervenute variazioni significative per cui i valori dei due lotti sono da ritenersi congrui ed attuali, come confermato dalla relazione tecnica elaborata dal Servizio Tecnico Demanio e Patrimonio del 14.01.2025.

Art. 3.2. Stato di fatto dei Lotti

In osservanza ai principi di cui all'art. 1 della Legge n. 241/1990 e s.m.i. e dell'art. 1 del D.Lgs n. 33/2013 e s.m.i. e degli artt. 5 e 20 e 28 del D.Lgs n. 36/2023, **si informa che:**

- a. l'immobile comunale sito in via Benedetto Croce n. 12, catastalmente identificato al foglio 2, mappale 192, sub. 701, è attualmente e temporaneamente utilizzato dall'ASST Nord Milano, la quale è in attesa di completamento dei lavori di ristrutturazione della propria sede sita in Sesto San Giovanni (MI), via Oslavia 1.

Ne consegue che, il bene (Lotto 1) **sarà reso "LIBERO"** a seguito del termine dei lavori di riqualificazione della sede dell'Azienda sanitaria sita in via Oslavia 1 e, comunque, entro la data di stipula del contratto inerente la presente vendita.

- b. l'immobile comunale sito in via Umberto Fogagnolo n. 29 (Lotto 2), catastalmente identificato al foglio 2, mappale 192, sub. 702, denominato (ex Casa Albergo) **è stato "LIBERATO"**, da persone e cose in forza di procedura esecutiva coattiva di sgombero conseguente ad emissione di sentenza del T.A.R. per la Lombardia - Milano, sezione terza, del 25 settembre 2023 n. 2140.

Per tale immobile, il Comune di Sesto San Giovanni ha, altresì, **eseguito**, successivamente

allo sgombero, la **procedura di sanificazione e disinfestazione dell'intero edificio** interessato con **bonifica, sanificazione igienico-sanitaria e pulizia di ogni ambiente**.
Pertanto, l'immobile comunale di via Umberto Fogagnolo n. 29 è offerto in uno stato di fatto Libero e sanificato e disinfestato ai fini della sua consegna all'aggiudicatario.

ART. 4 - METODO DI ALIENAZIONE

Ai sensi dell'art. 73, comma 1, lett. c), del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827 e dell'art. 6, comma 1, del Regolamento delle alienazioni del patrimonio immobiliare del Comune, la procedura di incanto si svolgerà secondo il **metodo delle offerte segrete** da confrontarsi poi con il prezzo posto a base d'asta pari ad **€ 4.512.000.00=**.

Secondo il metodo delle offerte segrete, e ai sensi dell'art. 65, punto 9, del R.D. n. 827/1924, **i concorrenti dovranno presentare una offerta in aumento rispetto al prezzo a base di gara.**

Si AVVISA che, poichè l'alienazione dei due beni è stata ripartita in n. 2 lotti (Lotto 1 e Lotto 2), il concorrente, qualora interessato ad acquistare uno solo dei due beni, potrà presentare una offerta per un singolo Lotto; l'offerta dovrà essere espressa in aumento rispetto al valore di stima previsto per il lotto che si intenderà acquistare con indicazione specifica del Lotto oggetto di interesse.

Il concorrente interessato ad acquistare tutti e due i lotti (Lotto 1 e Lotto 2) dovrà presentare una offerta in aumento rispetto al valore complessivo posto a base di gara pari ad € 4.512.000.00=.

L'offerta economica presentata dal concorrente dovrà essere espressa al netto di IVA, delle spese contrattuali, tasse, imposte e oneri di legge.

I concorrenti dovranno presentare una *sola* domanda di partecipazione con la quale dovrà essere espressa l'offerta per il Lotto interessato o per tutte e due i Lotti oggetto di pubblico incanto.

Non saranno ammesse, **pena la loro esclusione**, offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri ex art. 72, comma 2, del R.D. n. 827/1924.

Non saranno, altresì, ammesse, **a pena di esclusione**, offerte di valore pari o inferiore rispetto al prezzo di stima a base della procedura di incanto, nè offerte parziali o incomplete.

Nel caso in cui sia stata presentata una offerta che presenti discordanza fra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida quella considerata più vantaggiosa per l'Amministrazione ex art. 72, comma 2, del richiamato regio decreto.

Ai sensi dell'art. 69 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827, si procederà all'aggiudicazione anche qualora venga presentata una sola offerta valida.

Art. 4.1 - Termine di efficacia dell'offerta

L'offerta presentata da ciascun concorrente è irrevocabile e vincolante per **180** (centottanta) giorni decorrenti dalla data di scadenza prevista per la presentazione delle offerte.

L'Ente alienante può chiedere il differimento di tale termine ricorrendo particolari circostanze correlate all'esperimento della procedura di incanto, previo consenso espresso dell'offerente.

ART. 5 - GARANZIE

Ai fini dell'ammissione all'incanto e a garanzia degli impegni da assumere con la stipulazione del contratto, il concorrente è tenuto a produrre, **a pena di esclusione**, una garanzia nella misura del 10 per cento del prezzo offerto per l'acquisto del Lotto che intenderà acquistare, ovvero per tutti e due i Lotti che si intendono ottenere in proprietà.

La garanzia prestata secondo le modalità successivamente indicate a scelta dell'offerente, sarà imputata a titolo di acconto sul prezzo finale di acquisto del singolo Lotto interessato o di tutti e due i Lotti richiesti in vendita.

Nessuno può essere ammesso a concorrere alla presente procedura d'incanto se non compri, prima dell'apertura delle offerte, di aver depositato la garanzia.

Nessuno, per qualsiasi motivo, può essere dispensato dal prestare la garanzia.

La garanzia, ove costituita sotto forma di fideiussione, potrà essere rilasciata, da imprese bancarie o assicurative secondo le modalità prescritte all'art. 106, comma 3, del D.Lgs n. 36/2023 e s.m.i..

La garanzia fideiussoria dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione comunale.

La garanzia deve avere efficacia per almeno centottanta giorni dalla data di presentazione dell'offerta, salvo l'eventuale termine di differimento correlato alla durata del procedimento.

Per i concorrenti dichiarati non aggiudicatari, le garanzie prestate saranno svincolate e ad essi restituite entro il termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione dell'aggiudicazione, salvo che per il concorrente non aggiudicatario collocatosi secondo in graduatoria, al quale la garanzia sarà restituita entro 30 (trenta) giorni dalla scadenza del termine di irrevocabilità dell'offerta.

ART. 6 - CONDIZIONI GENERALI

La partecipazione alla presente procedura di incanto implica per il concorrente l'integrale accettazione di tutte le clausole prescritte nel presente Avviso e nella perizia di stima allegata quale parte integrante e sostanziale. Tale partecipazione non vincola l'Amministrazione a dar corso all'espletamento dell'asta pubblica, poichè per sopravvenuti motivi di pubblico interesse, ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto non prevedibile al momento sia dell'indizione della presente procedura che del successivo svolgimento della stessa, nonché il momento concernente la proposta di aggiudicazione, o in caso di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario, l'ente locale ha facoltà di revocare la procedura concorsuale in atto, senza che il concorrente possa pretendere alcunchè, a qualunque titolo, per il fatto di aver presentato offerta.

Si applicano, quindi, in regime di autotutela gli artt. 21-quinquies e 21-nonies della Legge n. 241/1990 e s.m.i., in osservanza dei quali l'Amministrazione comunale ha facoltà di procedere alla revoca o all'annullamento dell'intera procedura di gara o della aggiudicazione, senza speciali oneri motivazionali.

Il concorrente è tenuto ad osservare quanto prescritto in materia di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 16, commi 1 e 3, del D.Lgs n. 36/2023 e s.m.i..

Ai sensi dell'art. 53, co. 16-ter, del D.Lgs n. 165/2001 e s.m.i. e del D.P.R. n. 62/2013 e s.m.i., il concorrente è tenuto, altresì, ad osservare, a pena di esclusione, le disposizioni concernenti il divieto di concludere, nei tre anni di servizio successivi alla cessazione del rapporto di pubblico impiego, contratti di lavoro o professionale con i dipendenti dell'ente comunale che negli ultimi tre anni di servizio hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto dell'ente. La conclusione di tale contratto o incarico, in violazione di quanto prescritto, è nulla e i soggetti privati e /o l'impresa concorrente che li ha conclusi o conferiti non potrà contrattare con il Comune di Sesto San Giovanni per i successivi tre anni, con obbligo di restituzione dei compensi eventualmente percepiti e accertati ad essi riferiti (*Pantouflage*).

Con l'aggiudicazione, il concorrente si intenderà obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione.

La responsabilità dell'Amministrazione sussiste con l'aggiudicazione definitiva ed il vincolo negoziale si perfeziona con la stipula del contratto ex art. 16 del R.D. n. 2440/1923.

Con la stipula del contratto, l'aggiudicatario subentra in tutti i diritti di proprietà del bene (Lotto)/beni (Lotti) che sono venduti e da lui acquistati ed accettati a corpo, nello stato di fatto e di diritto e nella condizione urbanistica ed edilizia in cui si trovano, con ogni inerente diritto, ragione, azione, accessione e pertinenza, e con tutte le servitù attive e passive.

ART. 7. - SOGGETTI AMMESSI ALLA PARTECIPAZIONE DELLA PROCEDURA

Sono ammessi a partecipare alla procedura d'asta le persone fisiche o giuridiche e, in genere, tutti gli operatori economici di cui all'art. 65 del D.Lgs n. 36/2023 e s.m.i. (imprese individuali, società, consorzi, raggruppamenti temporanei di concorrenti, aggregazioni tra imprese aderenti al contratto di rete, soggetti che abbiano stipulato il contratto di gruppo europeo di interesse economico - GEIE).

Fatta eccezione per le persone fisiche, per tutti gli altri operatori economici, la possibilità di acquistare beni o diritti deve essere espressa nel proprio statuto, oggetto sociale o fra gli scopi.

Ove l'offerta è presentata o fatta a nome di più persone fisiche, queste si intendono solidalmente responsabili ex art. 27, comma 2, del R.D. 17 giugno 1909, n. 454.

In tale fattispecie, i concorrenti dovranno indicare la quota di comproprietà che ciascuno di essi intendono acquistare; l'assenza dell'indicazione *pro-quota* comporterà che l'aggiudicazione si intenderà espressa, ove ciò avvenga, a favore di tutti i concorrenti in parti eguali.

Per le persone giuridiche, ai sensi dell'art. 26 del R.D. n. 454/1909 e dell'art. 81 del R.D. n. 827/1924, sarà possibile partecipare all'asta muniti di regolare e autentico atto di procura speciale rilasciata da altra persona; in tal caso, l'aggiudicazione si intenderà dichiarata in nome e per conto del mandante, rappresentato dal mandatario.

I mandati di procura generale non sono validi per l'ammissione all'asta.

Possono essere presentate offerte per conto di una terza persona con riserva di nominarla, purché l'offerente stesso abbia i requisiti necessari per l'ammissione alla procedura d'incanto, e il deposito della garanzia da allegare all'offerta sia a lui intestato.

In tale caso, nella seduta d'asta, l'offerente, ove sia aggiudicatario, potrà dichiarare la persona nei cui confronti era stata fatta l'offerta, ovvero potrà dichiararla entro il termine di tre giorni a decorrere dal ricevimento della comunicazione dell'aggiudicazione definitiva.

Qualora la persona dichiarata sia presente al momento dell'aggiudicazione, in sede d'asta, la dichiarazione è da essa accettata apponendo la sua firma nel verbale d'incanto.

Se la persona dichiarata non è presente, o la dichiarazione per parte dell'offerente non è fatta al momento dell'aggiudicazione, deve la persona dichiarata presentarsi entro tre giorni per accettare e firmare la dichiarazione.

Non sono valide le dichiarazioni per le persone che non siano in possesso dei requisiti previsti per la partecipazione alla procedura d'incanto e che determinano le cause di esclusione di cui al successivo art. 7.1.

Ove l'offerente non effettui, entro il termine utile suindicato la dichiarazione, o la persona dichiarata non accetti, o non abbia i requisiti prescritti per concorrere all'asta, l'offerente è considerato per gli effetti legali quale vero ed unico aggiudicatario.

Art. 7.1. - Cause di esclusione

Sono esclusi dal presentare offerte, ai sensi dell'art. 3, comma 3, del R.D. n. 2440/1923 e art. 68 del R.D. n. 827/1924, coloro i quali sia siano resi colpevoli di negligenza o malafede nell'eseguire altra impresa.

Sono, altresì, esclusi dal partecipare alla procedura di incanto coloro nei cui confronti sussistono le cause di esclusione automatica previste dall'art. 94 del D.Lgs n. 36/2023 e s.m.i..

L'esclusione opera anche nei confronti dei soggetti ai quali sia stata dichiarata una sentenza di condanna interdittiva, ex art. 9, comma 2, lett. c), del D.Lgs n. 231/2001 e art. 32-ter e quater del codice penale, che vieti loro di contrarre con la pubblica amministrazione.

Sono esclusi dal partecipare all'asta i soggetti non aventi la capacità civile di obbligarsi e di sottoscrivere contratti le cui dichiarazioni ove rilasciate non sono da considerare valide ex art. 81, comma 8, del R.D. n. 827/1924.

La possibilità di presentare offerta è, altresì, preclusa, anche per interposta persona, ai soggetti indicati all'art. 1471 c.c..

Resta fermo il divieto di cui all'art. 68, commi 14 e 15, del D.Lgs n. 36/2023 e s.m.i. in materia di partecipazione alla procedura da parte di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti.

Sono altresì esclusi dalla partecipazione alla corrente procedura di incanto gli offerenti che non abbiano adempiuto all'obbligo di sopralluogo di cui al susseguente art. 8.

ART. 8 - SOPRALLUOGO

È obbligatorio, **pena l'esclusione dalla presente procedura**, effettuare un sopralluogo presso gli immobili in questione, previo appuntamento da richiedere almeno **5 giorni** prima della data di scadenza prevista dal presente Avviso presso il Servizio Tecnico Demanio e Patrimonio dell'Ente comunale, inviando una e-mail al seguente indirizzo: **serv_demaniotecnico@sestosg.net**.

La mancata effettuazione del sopralluogo sarà causa di esclusione dalla procedura di gara.

Il sopralluogo dovrà essere effettuato dal rappresentante legale o da un soggetto munito di atto di delega scritto. **Tale delega dovrà pervenire unitamente alla richiesta di sopralluogo.**

Non è consentita l'indicazione di una stessa persona da parte di più concorrenti; in tal caso la seconda indicazione non è presa in considerazione e di tale situazione è reso edotto l'offerente.

Nel caso di soggetto che presenterà la domanda di partecipazione per persona da nominare dovrà specificare che non partecipa in proprio.

In caso di raggruppamento temporaneo o di consorzio ordinario di offerenti, già costituiti, il sopralluogo potrà essere effettuato dal rappresentante legale del soggetto mandatario/capofila oppure da un rappresentante debitamente delegato di uno dei soggetti costituenti il raggruppamento o consorzio.

In caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario non ancora costituiti, il sopralluogo è effettuato da un rappresentante debitamente delegato di uno degli operatori economici raggruppati, o consorziati. In alternativa, l'operatore raggruppando/aggregando/consorziando potrà effettuare il sopralluogo singolarmente.

In caso di consorzio di cooperative, consorzio di imprese artigiane o consorzio stabile, il sopralluogo dovrà essere effettuato a cura del consorzio o da soggetto munito di delega conferita dal consorzio.

In caso di partecipazione alla procedura con offerta per persona da nominare, il sopralluogo dovrà essere effettuato dal procuratore speciale.

L'Amministrazione comunale mette a disposizione del concorrente un soggetto incaricato che avrà la sola funzione di accompagnamento presso gli immobili: l'individuazione degli immobili da visionare, nonché la durata dei singoli sopralluoghi rimane a totale discrezione del concorrente, con il solo limite della ragionevolezza. Pertanto, all'inizio di ogni giornata di sopralluogo ogni soggetto interessato dovrà presentarsi all'ora e sul posto concordato di volta in volta con il referente dell'Amministrazione per poi essere accompagnato presso gli immobili.

All'atto del sopralluogo ciascun incaricato dovrà sottoscrivere il documento, predisposto dall'Amministrazione comunale, a conferma dell'effettuato sopralluogo e del ritiro della relativa dichiarazione attestante tale operazione.

ART. 9. - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La procedura pubblica di incanto sarà esperita a mezzo della piattaforma telematica regionale Sintel - Aria S.p.A. e, pertanto, le offerte dovranno essere presentate mediante tale sistema informatico accessibile all'indirizzo:

<https://www.ariaspa.it/wps/portal/Aria/> nella sezione "Bandi sulla piattaforma Sintel".

Le istruzioni operative per accedere alla piattaforma Sintel e le regole tecniche per l'utilizzo della stessa sono reperibili nella sezione "Guide a Manuali" al seguente link:

<https://www.ariaspa.it/wps/portal/Aria/Home/bandi-convenzioni/e-procurement/strumenti-disupporto/guide-e-manuali>

Tramite il sito della piattaforma regionale si accede alla procedura, nonché alla documentazione di gara.

L'offerta dovrà pervenire entro e non oltre

il giorno lunedì 29 settembre 2025, ore 12:00, a pena di esclusione.

Oltre tale termine non sarà ritenuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva rispetto ad offerta precedente.

Non verrà considerata valida l'offerta presentata attraverso modalità diverse da quelle sopra indicate. La Piattaforma Sintel non accetta offerte presentate dopo la data e l'orario stabiliti come termine ultimo di presentazione dell'offerta.

Della data e dell'ora di arrivo della documentazione fa fede l'orario registrato dalla Piattaforma.

Le operazioni di inserimento sulla Piattaforma di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del concorrente. Si invita pertanto il concorrente ad avviare tali attività con congruo anticipo rispetto alla scadenza prevista onde evitare la non completa e, quindi, mancata trasmissione della documentazione entro il termine previsto.

Allo scadere del termine fissato per la presentazione dell'offerta, la stessa è acquisita

definitivamente da Sintel e, oltre ad essere non più modificabile o sostituibile, è conservata da Sintel in modo segreto, riservato e sicuro.

La redazione dell'offerta dovrà avvenire seguendo le diverse fasi della procedura guidata di Sintel, predisponendo:

- una busta telematica amministrativa;
- una busta telematica economica.

L'accesso è gratuito ed è consentito a seguito dell'identificazione on-line dell'operatore economico.

L'identificazione avviene o mediante il sistema pubblico per la gestione dell'identità digitale di cittadini e imprese (*SPID o CieID*) o attraverso gli altri mezzi di identificazione elettronica per il riconoscimento reciproco transfrontaliero ai sensi del Regolamento *eIDAS*. Una volta completata la procedura di identificazione, ad ogni operatore economico identificato viene attribuito un profilo da utilizzare nella procedura di gara.

Art. 9.1 - Informazioni e chiarimenti

Il concorrente potrà richiedere chiarimenti sulla documentazione di gara e sulle condizioni contrattuali mediante la formulazione di quesiti scritti da inoltrare a mezzo dell'apposita sezione della piattaforma telematica Sintel.

Per qualsiasi comunicazione, terminate le operazioni della procedura, il concorrente dovrà utilizzare unicamente l'indirizzo di posta elettronica certificata:

gestione.patrimonio.sestosg@pec.actalis.it

Art. 9.2 - Presentazione offerta

Seguendo le due diverse fasi della procedura guidata di SINTEL, occorrerà predisporre:

1. "Busta telematica A - Documentazione amministrativa";
2. "Busta telematica B - Offerta economica".

Al termine della predisposizione e della sottoscrizione con firma digitale di tutta la documentazione, l'offerta dovrà essere inviata attraverso Sintel.

Nell'apposita sezione "Invia offerta" relativa alla procedura selezionata in Sintel i concorrenti dovranno inserire la documentazione di seguito elencata, in formato elettronico, redatta in lingua italiana e firmata digitalmente.

La **Busta telematica A - Documentazione amministrativa** dovrà contenere:

1. la domanda di partecipazione, in conformità del modello allegato:
 - A1 se il concorrente è una persona fisica;
 - A2 se il concorrente è una persona giuridica - società, enti, etc.;con assolvimento del pagamento dell'imposta di bollo in entrambi i casi. Per le modalità di assolvimento dell'imposta si rimanda al successivo paragrafo 10.
Qualora l'offerta sia fatta da più soggetti che si presentano in forma plurisoggettiva, dovrà essere presentata una distinta dichiarazione per ciascuno di essi;
2. le dichiarazioni sostitutive di certificazione ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i. di cui all'Allegato B ai fini dell'insussistenza delle cause di esclusione alla partecipazione alla procedura di incanto, sottoscritta con firma digitale;
Se il concorrente è un'impresa, è gradito l'inserimento nella busta telematica amministrativa – come documentazione puramente facoltativa e non rilevante ai fini dell'ammissione alla gara - anche di una copia digitale del certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese rilasciato dalla C.C.I.A.A. di data non anteriore a sei mesi rispetto alla data della gara;
3. l'attestazione che comprovi l'avvenuto versamento della garanzia nella percentuale del 10 per cento del prezzo offerto per l'acquisto del singolo Lotto, ovvero nel caso di acquisto di entrambi i due Lotti (Lotto 1 e Lotto 2), il 10 per cento del prezzo offerto per i due Lotti;

La garanzia dovrà essere intestata al concorrente e/o concorrenti come di seguito specificato e con beneficiario il Comune di Sesto San Giovanni;

4. l'informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679 di cui all'Allegato C;
5. documento che attesta l'avvenuto sopralluogo obbligatorio, come previsto al precedente art. 8.

In caso di unita presentazione di offerta da parte di più concorrenti, **come persone fisiche:**

- la domanda di partecipazione (Allegato A.1.), le dichiarazioni sostitutive di certificazione (Allegato B) e l'informativa sul trattamento dei dati personali (Allegato C) dovranno essere distintamente rese e firmate digitalmente, da ciascuno dei concorrenti;
- dovranno essere prodotte le copie dei documenti di identità dei firmatari.

Per le persone giuridiche e, in genere, per tutti gli operatori economici di cui all'art. 65 del D.Lgs n. 36/2023 e s.m.i.:

- nella domanda di partecipazione di cui all'Allegato A.2., il concorrente dovrà indicare la forma singola o associata dell'impresa che partecipa alla procedura (impresa singola, consorzio, R.T.I., aggregazione di imprese, G.E.I.E.).

Per le società, dovranno essere indicati i nominativi del socio (nel caso di società in nome collettivo), soci accomandantari (per le società in accomandita semplice), dei membri del consiglio di amministrazione a cui sia stata conferita la legale rappresentanza, compresi i procuratori generali, dei membri degli organi con poteri di direzione o vigilanza o soggetti muniti di poteri di rappresentanza, direzione o controllo, del socio unico persona fisica, ovvero del socio di maggioranza in caso di società con un numero di soci pari o inferiore a quattro (se si tratta di altro tipo di società o consorzio).

In caso di partecipazione in R.T.I., aggregazione di imprese di rete, G.E.I.E., il concorrente dovrà indicare i dati identificativi (ragione sociale, codice fiscale, P.IVA, sede) e il ruolo di ciascuna impresa (mandataria/mandante; capofila/consorziata);

La domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante della società o procuratore (persona munita di poteri di firma con produzione di copia della procura speciale notarile), ovvero da ciascuno dei concorrenti, **a pena di esclusione**, che partecipano alla procedura nella forma di R.T.I. o consorzio ordinario di operatori ancora da costituire; in caso di R.T.I. o consorzio ordinario già costituito la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta, in firma digitale, dal mandatario/capofila.

Nel caso di consorzio di cooperative ed imprese artigiane o di consorzio stabile, la domanda di partecipazione deve essere sottoscritta digitalmente dal consorzio medesimo;

- le dichiarazioni, da esprimere utilizzando il modulo di cui all'Allegato B, nonché l'informativa sul trattamento dati personali ex Regolamento UE 2016/679 (Allegato C), dovranno essere rese da ciascuno dei concorrenti indipendentemente dalla partecipazione in forma singola/associata/R.T.I./consorziata etc.;

L'attestazione comprovante l'avvenuta costituzione della garanzia nella percentuale del **10 per cento** del prezzo offerto per il singolo Lotto, ovvero per entrambi i due Lotti, che si intendono ottenere in proprietà, dovrà essere prestata, a scelta del concorrente, sotto forma di cauzione o fideiussione, secondo le seguenti modalità:

per la garanzia sotto forma di cauzione, tramite:

1. **versamento PagoPA** attraverso il portale del Comune nella sezione dedicata al deposito cauzionale all'indirizzo:

<https://sestosg.net/novita/notizie/pagamenti-online-con-pagopa-mypay/>

2. **a mezzo di bonifico bancario/postale** (con allegazione della ricevuta del versamento) intestandolo al:

- **Comune di Sesto San Giovanni, presso la Tesoreria comunale banca Monte Paschi di Siena S.p.A., Agenzia di Sesto San Giovanni sita in viale Gramsci n. 11, conto corrente bancario IBAN IT 34 C 01030 20700 000000 264419.**

Nella causale del bonifico occorre specificare che il versamento viene eseguito ai fini del

deposito della garanzia per la partecipazione alla procedura di incanto in oggetto.

Si precisa, ai fini della ricevuta da allegare, che, per procedere all'incasso, la Tesoreria Comunale potrebbe porre in essere le dovute procedure espressamente previste dalla normativa antiriciclaggio in tema di verifiche occasionali fuori conto, secondo quanto previsto dalla Legge n. 197/2022, con conseguente allungamento dei tempi per il rilascio della ricevuta attestante il versamento effettuato.

per la garanzia sotto forma di fideiussione:

1. la garanzia dovrà essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative secondo le modalità prescritte all'art. 106, comma 3, del D.Lgs n. 36/2023 e s.m.i.; dovrà contenere l'espressa menzione dell'oggetto della procedura e del soggetto garantito.

Gli operatori economici, prima di procedere alla sottoscrizione, sono tenuti a verificare che il soggetto garante sia in possesso dell'autorizzazione al rilascio di garanzie mediante accesso ai seguenti siti internet:

- <http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/intermediari/index.html>
- <http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/garanzie-finanziarie/>
- http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/soggettinonlegittimati/Intermediari_non_abilitati.pdf
- http://www.ivass.it/ivass/imprese_jsp/HomePage.jsp

2. la garanzia fideiussoria dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione comunale;

3 la garanzia dovrà avere efficacia per almeno centottanta giorni dalla data di presentazione d'offerta.

La garanzia, sia essa sotto forma di cauzione o fideiussione, dovrà essere intestata:

1. al singolo concorrente, qualora partecipi singolarmente alla procedura;
2. a tutti i concorrenti, quali persone fisiche, che partecipano congiuntamente alla procedura d'asta;
3. a tutti i concorrenti, quali persone giuridiche, nell'ipotesi di raggruppamento temporaneo o consorzio ancora da costituire;
4. al mandatario/capogruppo in caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario già costituito;
5. al solo consorzio nell'ipotesi di cui all'art. 65, comma 2, lett. b), c) e d), del D.Lgs n. 36/2023 e s.m.i.;
6. alla società ove partecipi singolarmente, ovvero a tutti i concorrenti qualora la società concorra con un raggruppamento temporaneo non ancora costituito;

Si precisa che per la presentazione della documentazione di cui alla Busta A "Documentazione amministrativa" dovranno essere utilizzati i modelli allegati (A.1., A.2., B e C) al presente Avviso.

Sono **nulle** le domande e dichiarazioni privi della firma digitale del/i concorrente/i.

La **Busta telematica B - "Offerta economica"** dovrà contenere l'offerta economica redatta in lingua italiana, espressa in lettere e cifre, utilizzando il modello Allegato D, con l'indicazione:

- dell'importo espresso in aumento rispetto al valore di mercato del singolo Lotto, ridotto del 20% ex art. 6 della Legge n. 783/1908, che si intende acquistare (in caso si intenda ottenere in proprietà uno solo dei due Lotti a base di gara);

ovvero

- dell'importo espresso in aumento rispetto al valore di mercato a base della procedura di incanto, ridotto del 20% ex art. 6 della Legge n. 783/1908, per entrambi i due Lotti (Lotto 1 e Lotto 2) - (in caso si intenda ottenere in proprietà tutti e due i Lotti);

L'offerta economica dovrà essere espressa in aumento rispetto al valore di stima, ridotto del 20% come da art. 3 del presente Avviso, determinato per il singolo Lotto (ove si intenda acquistare uno solo dei due Lotti), ovvero per entrambi i due Lotti (ove si intendano acquistare tutti e due i Lotti a base d'asta), a pena di inammissibilità della stessa offerta.

L'offerta, quindi, non potrà essere espressa in un importo pari o in ribasso rispetto all'importo a base di gara (o del valore del singolo Lotto da acquistare).

L'offerta economica dovrà essere sottoscritta digitalmente, a pena di nullità.

In particolare, **l'offerta economica dovrà essere firmata digitalmente** (nel solo modello Allegato D):

1. per le persone fisiche:

- dal singolo concorrente, in caso di partecipazione individuale;
- da tutti i concorrenti che partecipino congiuntamente alla procedura d'incanto;

2. per le persone giuridiche:

- dal concorrente, per le imprese singole;
- dal rappresentante legale della società o suo procuratore speciale, previa produzione di copia della procura notarile;
- da ciascuno dei concorrenti che partecipano nella forma di R.T.I. o consorzio ordinario ancora da costituire (in tale caso, l'offerta dovrà contenere l'impegno che, in caso di aggiudicazione, gli stessi concorrenti conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, da indicare in sede di offerta e qualificato come mandatario, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti);
- dal mandatario/capofila in caso di R.T.I. o consorzio già costituito;
- dal consorzio stesso, nel caso di consorzio di cooperative ed imprese artigiane o di consorzio stabile;

L'offerta economica dovrà essere espressa al netto dell'IVA, delle spese contrattuali, tasse, imposte e oneri di legge, ed è vincolante per un periodo di **180** (centottanta) giorni decorrenti dalla data di scadenza prevista per la presentazione delle offerte, come prescritto ai punti 4 e 4.1. del presente Avviso.

ART.10 - ASSOLVIMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO

Secondo quanto precisato dall'Agenzia delle Entrate (Circolari n. 96/E del 2013 e n. 22 del 2023), ogni concorrente dovrà assolvere l'imposta di bollo per ciascuna "Domanda di partecipazione" (Euro 16,00 cadauna) presso gli sportelli delle banche, di Poste Italiane S.p.A. oppure degli agenti di riscossione dopo aver compilato il relativo modello F24 Elide dell'Agenzia delle Entrate seguendo le istruzioni fornite con apposito programma sul sito dell'Agenzia delle Entrate alla pagina <http://www.agenziaentrate.gov.it>

Detta attestazione di pagamento dovrà quindi essere firmata digitalmente dal sottoscrittore ed allegata alla documentazione amministrativa.

Non è dovuto l'assolvimento dell'imposta di bollo per l'offerta economica.

L'imposta di bollo per la Domanda di partecipazione dovrà essere pagata:

- in caso di raggruppamento temporaneo di concorrenti o consorzi ordinari o contratti di rete o GEIE già costituiti, solo dalla mandataria; da ogni operatore economico facente parte se non ancora costituito;
- in caso di consorzio di cooperative e imprese artigiane o di consorzio stabile (di cui all'art. 65, comma 2, lett. b), c) e d) del D. Lgs. 36/2023), solo dal Consorzio concorrente;
- in caso di avvalimento, solo dall'operatore economico concorrente.

L'assolvimento dell'imposta di bollo mediante pagamento tramite F24 Elide è una modalità elettiva ma non esclusiva. Potranno essere utilizzate tutte le forme previste dalle normative per il pagamento dell'imposta di bollo; il concorrente potrà acquistare le marche da bollo da Euro 16,00 e allegare alla busta amministrativa una dichiarazione in formato PDF, firmata digitalmente che dovrà contenere il numero seriale e copia del/dei contrassegni (il cui originale dovrà essere

opportunamente annullato). Il concorrente si assume ogni responsabilità in caso di utilizzo plurimo dei contrassegni.

ART. 11 - SOCCORSO ISTRUTTORIO

In analogia a quanto riportato dall'art. 101 del D.Lgs n. 36/2023 e s.m.i. è ammesso il soccorso istruttorio per integrare ogni elemento mancante della documentazione trasmessa all'Ente nel termine per la presentazione delle offerte con la domanda di partecipazione all'asta, con esclusione della documentazione che compongono l'offerta economica.

E' possibile sanare la mancata assunzione dell'impegno a conferire mandato collettivo speciale in caso di raggruppamenti di concorrenti non ancora costituiti mediante documenti aventi data certa anteriore al termine fissato per la presentazione delle offerte.

Sarà possibile sanare ogni omissione, inesattezza o irregolarità della domanda di partecipazione e di ogni altro documento richiesto dall'Ente per la partecipazione all'asta, con esclusione sempre della documentazione che compone l'offerta economica.

Non potranno essere sanate le omissioni, inesattezze e irregolarità che rendono assolutamente incerta l'identità del concorrente.

Non potranno essere sanate:

- la mancanza dei requisiti di partecipazione alla procedura d'incanto;
- la mancata produzione della garanzia di cui all'art. 5, richiesta ai fini dell'assunzione degli impegni contrattuali, salvo che il documento prodotto successivamente abbia una data certa anteriore alla data di scadenza per la presentazione delle offerte;
- la mancata presentazione dell'offerta economica, ovvero la mancata indicazione del prezzo d'offerta;
- offerte economiche parziali o incomplete o condizionate o con semplice riferimento ad altra offerta propria;
- l'assenza di sottoscrizione digitale dell'offerta economica.

Ai fini del soccorso istruttorio, l'Amministrazione assegna al concorrente un termine sino a un massimo di **dieci giorni** per sanare le carenze rilevate.

Qualora il concorrente non adempie alle richieste dell'Amministrazione entro il termine stabilito è escluso dalla procedura d'asta.

L'Amministrazione può sempre richiedere dei chiarimenti sui contenuti dell'offerta economica e il concorrente sarà tenuto a fornire risposta nel termine fissatogli; i chiarimenti non potranno modificare il contenuto dell'offerta economica.

Fino al giorno fissato per l'apertura delle offerte, il concorrente, con le stesse modalità di presentazione della domanda di partecipazione, può richiedere la rettifica di un errore materiale contenuto nell'offerta economica di cui si sia avveduto dopo la scadenza del termine per la loro presentazione a condizione che la rettifica non comporti la presentazione di una nuova offerta, o comunque la sua modifica sostanziale, e che resti comunque assicurato l'anonimato.

ART. 12 - MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA DI INCANTO

L'asta pubblica sarà esperita secondo il metodo delle offerte segrete ex art. 73, comma 1, lett. c), del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827 e dell'art. 6, comma 1, del Regolamento delle alienazioni del patrimonio immobiliare del Comune, il **giorno di martedì 30 settembre 2025, alle ore 11:00**, in *seduta pubblica*, con l'apertura telematica delle buste, salva la facoltà dell'Amministrazione di differire detta data in altro giorno feriale.

Se l'incanto non potrà compiersi nello stesso giorno in cui è stato aperto, l'asta proseguirà nel primo giorno seguente non festivo ex art. 71 del R.D. n. 827/1924.

Si procederà all'apertura delle buste telematiche A (documentazione amministrativa) e alla verifica delle stesse ai fini dell'ammissione dei concorrenti e di seguito all'apertura delle buste telematiche B (Offerta economiche) e si darà lettura delle stesse offerte economiche.

La gestione telematica della procedura garantisce la tracciabilità di tutte le operazioni compiute, tra cui l'apertura dei file inviati dai concorrenti, e anche la garanzia di immodificabilità, segretezza e inviolabilità delle offerte.

Le comunicazioni inerenti la procedura d'asta, così come le eventuali variazioni inerenti il giorno di apertura dell'incanto ed ogni altra informazione, saranno pubblicate a mezzo della piattaforma telematica Sintel -Aria S.p.A..

Gli esiti e la graduatoria finale di aggiudicazione saranno pubblicati sul sito istituzionale del

Comune di Sesto San Giovanni.

L'aggiudicazione avrà luogo a favore di colui la cui offerta sia "migliore".

Relativamente al singolo Lotto o di entrambi i Lotti, l'aggiudicazione sarà dichiarata anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida ex art. 69 del R.D. n. 827/1924.

Ai sensi dell'art. 65, comma 1, punto 9, e art. 84 e ss. del R.D. n. 827/1924 e dell'art. 6, comma 1, del Regolamento delle alienazioni del patrimonio immobiliare del Comune, l'aggiudicazione del singolo Lotto o di entrambi i due Lotti (a seconda dell'intenzione di acquisto dell'offerente), è soggetta a procedura di rincaro sul prezzo più alto offerto e, pertanto, la stessa prima aggiudicazione non sarà da intendersi definitiva ad unico incanto.

Dopo l'apertura telematica delle buste, in caso di pluralità di offerte valide, si procederà, tra tutti i concorrenti ammessi, con riferimento al singolo Lotto o ad entrambi i due Lotti, a esperimento di procedura di rincaro sul prezzo più alto offerto per il Lotto o entrambi i Lotti.

Nell'ambito della procedura di rincaro le offerte in aumento del singolo Lotto o di entrambi i due Lotti non potranno mai essere inferiori al ventesimo del prezzo di aggiudicazione (c.d. prima aggiudicazione in base al primo incanto).

L'esperimento della procedura di rincaro osserverà le modalità e disposizioni stabilite all'art. 84 e ss. Del R.D. n. 827/1924, previa pubblicazione di apposito avviso d'asta nell'ambito del quale sarà indicato il giorno e l'ora entro cui sarà possibile migliorare il prezzo di aggiudicazione e le formalità di presentazione. Anche tale procedura verrà esperita a mezzo della Piattaforma telematica Sintel – Aria S.p.A.. Risulterà aggiudicatario colui che ha presentato la migliore offerta.

Nel caso in cui, ai sensi dell'art. 85, comma 2, del citato R.D. 827/1924, il prezzo più favorevole risulti da due o più offerte uguali, quella valida agli effetti della nuova asta è designata mediante sorteggio, salvo che fra dette offerte vi sia quella dell'aggiudicatario provvisorio alla quale viene data la preferenza.

Qualora in fase di procedura di rincaro nessuno dovesse presentare ulteriore offerta di aumento, l'aggiudicazione provvisoria designata nel primo esperimento di incanto, rimarrà definitiva a favore di colui sull'offerta del quale fu aperto l'incanto ex art. 87 del R.D. n. 827/1924.

Se nel primo esperimento di asta siano state presentate due o più offerte segrete identiche, considerate accettabili, si procederà ai sensi dell'art. 77 del R.D. n. 827/1924. Pertanto, i concorrenti che avranno presentato offerte uguali verranno invitati, tramite piattaforma informatica regionale Sintel, ad una licitazione tra essi stessi. Colui che risulterà migliore offerente sarà dichiarato aggiudicatario.

Qualora i concorrenti non intendano migliorare la propria offerta, la sorte deciderà chi debba essere aggiudicatario.

Qualora, invece, per ogni singolo Lotto, nella fase di primo esperimento, non dovessero essere presentate offerte, ovvero in caso di offerte dichiarate inaccettabili o non valide, l'asta sarà dichiarata deserta ex art. 76, comma 3, del R.D. n. 827/1924 e si compilerà un processo verbale di deserzione.

In tali casi, l'Amministrazione valuterà a sua insindacabile discrezione se procedere a successivi esperimenti d'asta per il Lotto non aggiudicato.

Art. - 12.1 Criterio di aggiudicazione

Ai fini dell'aggiudicazione, si procederà a formare tre distinte graduatorie nell'ambito delle quali le offerte saranno collocate in ordine decrescente sulla base dell'importo offerto, definite nel seguente modo:

- **graduatoria A (per offerte formulate per il solo Lotto 1);**
- **graduatoria B (per offerte formulate per il solo Lotto 2);**
- **graduatoria C (per offerte formulate, congiuntamente, per entrambi i due Lotti 1 e 2).**

Nella prima posizione delle suddette graduatorie si troverà la migliore offerta cui corrisponde l'importo più alto, definito prezzo di prima aggiudicazione del lotto.

Sarà, quindi, confrontata la somma delle migliori offerte presentate per i lotti considerati singolarmente $mA + mB$, ove per **mA** si intende "migliore offerta lotto 1" e per **mB** "migliore offerta lotto 2", con la migliore offerta presentata per entrambi i lotti **mC** "migliore offerta Lotto 1 e 2".

Si potranno verificare le seguenti ipotesi:

A) Sarà considerata migliore offerta per entrambi i lotti quella maggiore o uguale alla somma delle migliori due offerte presentate separatamente per i singoli lotti. Troverà applicazione pertanto la seguente formula: $mC \geq mA + mB$

B) Saranno considerate migliori offerte dei lotti considerati separatamente quelle dei singoli lotti qualora la somma della migliore offerta formulata per il Lotto 1 e della migliore offerta per il Lotto 2 sia maggiore della migliore offerta formulata congiuntamente per entrambi i Lotti. Troverà pertanto applicazione la seguente formula: $mA + mB > mC$.

Nel caso in cui vi sia una sola offerta per lotto, la stessa sarà considerata *migliore offerta* per quel lotto e il concorrente sarà definito aggiudicatario del lotto.

Nel caso in cui vi siano più offerte per un determinato lotto, si procederà con la **fase di rincaro** nella quale ciascun concorrente potrà presentare un'offerta a rilancio sull'importo della *migliore offerta* (c.d. prezzo di prima aggiudicazione) per quello specifico lotto.

Al termine della procedura di rincaro, l'aggiudicazione definitiva dei lotti avverrà secondo gli stessi criteri sopra enunciati ($mC \geq mA + mB$; $mA + mB > mC$).

Nel caso di cui $mA + mB > mC$ e uno dei due lotti singoli sia andato deserto, sarà data facoltà ai concorrenti che hanno presentato offerta per entrambi i lotti, di aggiudicarsi, dopo l'eventuale esperimento del rincaro, il lotto per il quale non è stata presentata alcuna offerta singola.

In tale caso, per tale lotto andato deserto risulterà aggiudicatario il concorrente che ha presentato offerta per entrambi i lotti congiuntamente, qualora lo stesso abbia esercitato la facoltà prevista e abbia presentato la migliore offerta nel rilancio.

L'aggiudicazione sarà dichiarata a favore del concorrente che avrà presentato la "migliore" offerta valida, in seguito all'esperimento della procedura di rincaro sul prezzo più alto offerto, ovvero al primo esperimento d'asta qualora non vi siano offerte di rilancio.

La gestione della procedura, per quanto riguarda le fasi successive all'apertura della busta amministrativa, avverrà al di fuori della piattaforma Sintel, non potendo la stessa gestire le graduatorie secondo i criteri stabiliti nel presente Avviso.

ART. 13 - SEGGIO DI GARA

Il giorno fissato per la seduta pubblica del 30 settembre 2025, ore 11:00, il Seggio di gara, costituito da un Presidente e due testimoni, dipendenti del Comune, eserciteranno tutti i compiti riguardanti le operazioni di svolgimento della gara, come prescritti nel presente Avviso.

Fermo restando il preliminare esame e le verifiche relative alla fase amministrativa, ivi compreso l'eventuale ricorso al soccorso istruttorio, nell'ambito della valutazione delle offerte economiche, il Seggio di gara provvederà, in particolare:

- ad escludere le offerte che presenteranno un prezzo pari o inferiore rispetto a quello a base di gara, nonchè quelle prive della garanzia richiesta ai sensi dell'art. 5, salvo che non comprovi che il documento prodotto successivamente abbia una data certa anteriore alla data di scadenza per la presentazione delle offerte;
- in caso di offerte identiche, a procedere secondo le modalità prescritte dall'art. 77 del Regio Decreto n. 827/1924, sulla scorta di quanto indicato nel relativo paragrafo;
- procedere alla motivata formulazione delle tre distinte graduatorie di merito delle offerte, come descritte all'art. 12.1;
- procedere all'eventuale fase di rincaro di cui agli articoli 65, punto 9 e 84 e ss. del R.D. 827/1924 e alla formulazione di tre graduatorie;
- ad applicare i metodi calcolo come descritti all'art. 12.1. ai fini della dichiarazione dell'aggiudicazione del Lotto o dei Lotti.

Terminata l'asta nelle fasi di primo incanto e di eventuale e susseguente rincaro, sarà redatto un processo verbale in cui saranno descritte le operazioni compiute e che sarà sottoscritto dal Presidente e dai due testimoni, componenti il Seggio di gara.

Il Seggio di gara provvederà a redigere le tre graduatorie di merito collocando al primo posto il concorrente che ha presentato la *migliore offerta* rispetto all'importo posto a base d'asta o a seguito di rincaro ove siano state presentate offerte valide.

In ordine susseguente saranno collocati gli altri concorrenti sulla base delle rispettive offerte di valore presentate.

Terminata l'asta, il processo verbale e le tre distinte graduatorie e la proposta di aggiudicazione saranno poi trasmesse dal Seggio di Gara al Direttore dell'Area per l'approvazione dell'aggiudicazione definitiva con apposito atto di determinazione.

La formazione delle tre graduatorie non costituisce obbligo di contrarre per il Comune.

ART. 14 - VERIFICHE, AGGIUDICAZIONE E STIPULA DEL CONTRATTO

Preliminarmente all'aggiudicazione definitiva ed alla stipula del contratto, si procederà ad effettuare le verifiche sul possesso dei prescritti requisiti in capo all'aggiudicatario.

L'esito negativo delle verifiche comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e, in caso di dichiarazioni mendaci, oltre alla revoca dal beneficio conseguito, il concorrente incorrerà nel divieto di accesso a contributo, finanziamenti e agevolazioni per un periodo di 2 anni decorrenti da quando l'Amministrazione ha adottato l'atto di decadenza, restando fermi gli interventi, anche economici, in favore dei minori e per le situazioni familiari e sociali di particolare disagio ex art. 75, commi 1 e 2, del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i..

E' fatta salva l'applicazione delle sanzioni penali ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i. per quanto falsamente prodotto o dichiarato ai fini della partecipazione alla presente procedura di incanto.

A seguito del positivo esito delle verifiche, la proposta di aggiudicazione diverrà efficace con l'approvazione definitiva disposta con atto di determinazione dirigenziale.

L'Amministrazione provvederà a dare, di seguito, tempestiva comunicazione dell'aggiudicazione definitiva all'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 12, comma 1, del Regolamento delle alienazioni del patrimonio immobiliare del Comune, l'aggiudicatario, prima della stipula del contratto, dovrà versare al Comune di Sesto San Giovanni, secondo le modalità comunicategli e prescritte, l'intero prezzo offerto per l'acquisto del bene o beni immobile/i oggetto di incanto (Lotto 1 o Lotto 2, ovvero di entrambi i Lotti 1 e 2), detratto l'importo del dieci per cento già versato a titolo di garanzia che sarà imputato sul prezzo finale di vendita, se versata sotto forma di cauzione; diversamente, se la garanzia è stata prestata in forma di fidejussione si dovrà procedere al versamento dell'intero prezzo finale di vendita.

A norma del citato articolo sarà possibile effettuare un pagamento dilazionato, previa richiesta scritta dell'aggiudicatario e autorizzazione del dirigente competente, mediante versamento di tre rate da eseguirsi nel seguente modo:

- **1° rata - acconto:** versamento del 50% dell'importo all'atto della sottoscrizione del contratto, previa presentazione di prova dell'avvenuta costituzione di fidejussione bancaria rilasciata, per un importo pari all'ammontare della seconda e terza rata (comprensiva degli interessi legali fino alla data di corresponsione del saldo), da istituto bancario che risponda ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano l'attività;
- **2° rata - acconto:** versamento del 30% della somma residua, entro 3 mesi dalla sottoscrizione del contratto;
- **3° rata - saldo:** versamento del residuo 20%, entro 6 mesi dalla sottoscrizione del contratto.

Il contratto di compravendita sarà stipulato, a pena di nullità, con atto pubblico notarile informatico a cura di un notaio incaricato dalla parte acquirente.

La stipulazione del contratto dovrà avere luogo entro **180 giorni** dal ricevimento della comunicazione della aggiudicazione definitiva, salva l'ipotesi di circostanze particolari motivate che consentono il differimento di detto termine autorizzato dal Comune per una sola volta.

Se la stipulazione del contratto non avviene nel termine fissato per ragioni non imputabili

all'aggiudicatario questi può, mediante atto notificato al Comune, sciogliersi dall'obbligo di sottoscrivere il contratto.

L'aggiudicatario dichiaratosi sciolto dall'impegno assunto non potrà pretendere alcun compenso di sorta ex art. 114, comma 3, del R.D. n. 827/1924.

Ove l'aggiudicatario non adempia all'obbligo di presentarsi per la stipula del contratto entro il termine stabilito, ovvero non provveda al pagamento del prezzo di vendita prima della stipula del contratto, così come prescrittogli, ovvero receda dall'acquisto, si procederà a dichiarare la decadenza dall'aggiudicazione e l'Amministrazione procederà a riscuotere la garanzia a titolo di penale, fatti salvi i maggiori danni subiti. In tale caso, l'Amministrazione procederà, a sua insindacabile discrezione, a scorrere la graduatoria e ad aggiudicare il bene/beni agli altri concorrenti senza l'applicazione dei criteri di cui all'art. 12.1..

Ai sensi dell'art. 22 dell'Allegato A, Parte II, del R.D. n. 454/1909 le spese d'asta e contrattuali e quelle occorrenti per la trascrizione del contratto di vendita, nonché quelle catastali sono a carico dell'aggiudicatario. Nelle spese contrattuali vi rientrano quelle riguardanti la pubblicazione dell'Avviso d'asta e le inserzioni obbligatori previste ex lege sui giornali. Dette spese dovranno essere pagate o dall'unico aggiudicatario, ovvero dagli aggiudicatari in proporzione delle rispettive quote di acquisto.

Restano, quindi, a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative alla registrazione del contratto, ivi compresa, la trascrizione ex art. 2643, comma 1, n. 1, le imposte, tasse, spese notarili ed ogni altro onere fiscale e di legge.

ART. 15 - CONSEGUENZE PER INADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI SUSSEGUENTI ALL'AGGIUDICAZIONE

L'inadempimento degli obblighi assunti con la propria offerta comporta l'immediata riscossione della garanzia prestata dall'aggiudicatario nel caso in cui si verifichino le seguenti ipotesi:

- recesso dell'aggiudicatario dalla propria offerta;
- mancato pagamento del prezzo di vendita entro il termine prefissato e richiesto prima della stipula del contratto, ovvero mancato versamento della rata/rate in caso di autorizzata dilazione di pagamento;
- mancata presentazione nel giorno stabilito per la stipula del contratto;
- recesso dalla stipula del contratto per perdita di interesse all'accordo negoziale;
- qualunque altro fatto che determini la mancata stipulazione del contratto riconducibile all'aggiudicatario.

In tali fattispecie, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e l'Amministrazione provvederà ad incamerare la garanzia per inadempimento degli impegni assunti.

Oltre alla perdita della garanzia prestata, l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento delle spese d'incanto e di eventuale reincanto, nonché della differenza, che si verificasse in meno, tra il prezzo della prima aggiudicazione e quello ottenuto dal reincanto, oltre ai relativi interessi dalla data di aggiudicazione a quella del pagamento, come pure sarà tenuto al risarcimento di qualunque danno derivato all'Amministrazione per il suo inadempimento ex art. 67 del R.D. 17 giugno 1909, n. 454.

Resta salvo il diritto dell'Amministrazione comunale di avvalersi di ogni altro eventuale risarcimento di danni ulteriori e conseguenti che dovessero derivare dal mancato adempimento degli obblighi assunti in forza delle disposizioni legislative vigenti.

ART. 16 - PUBBLICAZIONI

Ai sensi dell'art. 66 del R.D. n. 827/1924, dell'art. 1, comma 1, della Legge n. 241/1990 e s.m.i., dell'art. 1 del D.Lgs n. 33/2013 e dell'art. 6, comma 6, del Regolamento delle alienazione del patrimonio immobiliare del Comune, il presente Avviso d'asta è pubblicato per **almeno 30 giorni**, naturali e consecutivi, all'albo pretorio on-line e sul sito istituzionale del Comune di Sesto San Giovanni www.sestosg.net, nonché per estratto su un quotidiano ad edizione nazionale e su un quotidiano ad edizione locale, nonché sulla piattaforma regionale Sintel - Aria S.p.A..

ART. 17 - DISPOSIZIONI DI RINVIO

Le disposizioni di cui al presente Avviso, la perizia di stima e la documentazione tecnica e i moduli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente procedura d'asta.

Per quanto non espressamente previsto nel presente Avviso, si rinvia, laddove applicabili e solo nei casi espressamente citati, alle disposizioni della Legge 24 dicembre 1908, n. 783, al Regio Decreto 17 giugno 1909, n. 454, al Regio Decreto 18 novembre 1923, n. 2440, al Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827, al Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 262 (codice civile) e s.m.i., alla Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i., al D.Lgs 31 marzo 2023, n. 36 e ad ogni altra disposizione vigente in materia di procedure di evidenza pubblica.

ART. 18 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi dell'art. 5, comma 2, della Legge n. 241/1990 e s.m.i. il Responsabile del procedimento è la dott.ssa Anna Brambilla – Direttore dell'Area dei servizi ai cittadini.

L'unità organizzativa competente alla quale rivolgere informazioni in merito alla presente procedura di incanto è il Servizio Gestione amministrativa del patrimonio, tel. 022496362/843, e-mail: serv_demanioamministrativo@sestosg.net - pec: gestione.patrimonio.sestosg@pec.actalis.it

ART. 19 - INFORMAZIONI

Avverso il presente Avviso pubblico è possibile proporre ricorso ordinario al Tribunale Amministrativo Regionale (T.A.R.) competente ex art. 41 del D.Lgs 2 luglio 2010, n. 104 entro il termine di 60 (sessanta) giorni decorrenti dalla data di scadenza del termine di pubblicazione, ovvero, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro il termine di 120 (centoventi) giorni dalla pubblicazione ex artt. 8 e 9, comma 1, del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199 e s.m.i..

ART. 20 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Il Comune di Sesto San Giovanni fornisce le seguenti informazioni ai sensi dell'art. 13 e dell'art. 14 del Regolamento UE 2016/679 - Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati:

- i dati personali saranno trattati secondo i principi di liceità, correttezza e trasparenza;
- saranno trattati i seguenti dati personali: nome e cognome, luogo e data di nascita, residenza/indirizzo, codice fiscale, e-mail, PEC, telefono, documento di identificazione, numero conto corrente, partita Iva, dati giudiziari, necessari allo svolgimento delle funzioni istituzionali;
- i dati personali saranno trattati per l'assolvimento degli obblighi di legge connessi alla seguente fonte normativa R.D. n. 2440/1923, R.D. n. 827/1924, D.Lgs n. 36/2023 (Codice dei contratti) e D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i.;
- i dati personali saranno trattati per le seguenti finalità: l'assolvimento degli obblighi di legge nell'ambito delle procedure di alienazione in materia di pubblico incanto, nonché delle attività ad esse correlate e conseguenti;
- i dati personali saranno forniti dai concorrenti per la partecipazione all'asta pubblica, per l'aggiudicazione e per la stipula del contratto, in adempimento di precisi obblighi di legge derivanti dalla normativa vigente;
- non è previsto alcun trasferimento dei dati all'estero;
- I dati personali verranno conservati per il periodo necessario al raggiungimento delle finalità per i quali essi sono stati trattati o a quello necessario all'adempimento degli obblighi normativi, al termine del quale saranno conservati in conformità alle norme sulla conservazione della documentazione amministrativa;
- il trattamento sarà effettuato attraverso l'utilizzazione di strumenti informatici e/o cartacei e/o telematici;
- il Titolare del trattamento è il Comune di Sesto San Giovanni, nella persona del Sindaco pro-tempore;
- contatti: Titolare del trattamento: privacy@sestosg.net;
- Responsabile della protezione dei dati: rpdp@sestosg.net
- l'interessato può esercitare i diritti di accesso, rettifica, cancellazione, limitazione, opposizione, (portabilità solo nei casi stabiliti dall'art. 20), come previsto dall'art. 15 all'art. 22 del Regolamento UE 2016/679, inoltrando al Titolare del trattamento – Comune di Sesto San Giovanni, nella persona del Sindaco pro-tempore - specifica richiesta, corredata da copia di un documento d'identità, tramite consegna all'Ufficio Protocollo o a mezzo posta racc.

- a/r o mezzo e-mail tramite Pec, all'indirizzo comune.sestosg@legalmail.it
- l'interessato, ricorrendone i presupposti, può proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali.

Sesto San Giovanni, 7 luglio 2025

Il Direttore
dell'Area servizi ai cittadini
Anna Brambilla