



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Area dei Servizi ai cittadini

Settore Socio educativo

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.

FAQ

1) Quesito n. 1

Domanda:

In riferimento all'asta relativa agli immobili siti in via Fogagnolo-Benedetto Croce, si chiede cortesemente di sapere se l'IVA è da aggiungersi al prezzo d'asta indicato.

Risposta:

Si precisa che l'offerta relativa all'asta in oggetto deve essere formulata dal concorrente al netto di IVA.

Ponendo un esempio concreto e considerato che l'importo posto a base d'asta è pari ad € 4.512.000,00=, al netto di IVA (per entrambi i due lotti 1 e 2), l'offerta in aumento che dovrà presentare il concorrente dovrà essere ad es. di 4.700.000,00, sempre al netto di IVA.

Questo perché l'offerta economica (senza IVA) rappresenta il valore di acquisto del Lotto o di entrambi i Lotti.

L'importo dell'IVA sarà calcolato all'atto della stipula del contratto di compravendita dal notaio secondo le vigenti disposizioni fiscali e, quindi, rappresenta un momento successivo alla data di presentazione dell'offerta.

2) Quesito n. 2

Domanda:

Si chiede se a fronte di più offerte, verrà presa in considerazione quella più alta ricevuta, oppure Vi è la possibilità di rilancio.

Inoltre, vorremmo capire se viene tenuta in maggiore considerazione un'offerta cumulativa per entrambi gli immobili oppure non è un aspetto rilevante e quindi anche a fronte di offerte disgiunte si valuterà il miglior prezzo offerto.

Risposta:

Nel caso in cui siano state presentate più offerte da parte di due o più concorrenti per un singolo Lotto o per entrambi i due Lotti, si applicherà la procedura di rincaro. Ciò significa che indipendentemente dall'offerta più alta presentata per il singolo Lotto o per entrambi i due Lotti, qualora siano state presentate più offerte (per un Lotto o per entrambi i due Lotti), sarà avviata la procedura di rincaro (c.d. rilancio).



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Si rammenta, inoltre, che nell'ambito della procedura di rincaro le offerte da presentare in tale fase, per il singolo Lotto o per entrambi i due Lotti, non potranno mai essere inferiori al ventesimo del prezzo di prima aggiudicazione, da intendersi provvisoria.

Per quanto riguarda la richiesta di chiarimento inerente alla maggiore "considerazione dell'offerta cumulativa presentata per entrambi i due Lotti", si rimanda alle ipotesi di cui all'art. 12.1. dell'Avviso di gara.

In tale articolo sono specificati, infatti, i criteri di aggiudicazione che saranno applicati.

Saranno formate tre distinte graduatorie (graduatoria A per il lotto 1; graduatoria B per il Lotto 2; e graduatoria C per le offerte presente per entrambi i due Lotti 1 e 2) e si procederà a confrontare la somma delle migliori offerte che saranno presentate per ciascun Lotto o per entrambi i Lotti.

Per colui che ha presentato una offerta per entrambi i due Lotti, la stessa offerta, ai fini dell'aggiudicazione, dovrà essere maggiore o uguale alla somma delle migliori due offerte che sono state presentate per i singoli lotti (così come specificato nella formula : $mC \geq mA + mB$ esplicitata nel bando).

Viceversa, per coloro i quali presenteranno offerte separate per il singolo Lotto (lotto 1 o lotto 2), ai fini dell'aggiudicazione, saranno considerate migliori offerte dei lotti considerati distintamente, 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 (con applicazione, quindi, della formula: $mA + mB > mC$, anch'essa esplicitata nel bando).

Le ipotesi sopra descritte valgono nel caso in cui siano presentate più offerte per ogni lotto o per entrambi i due Lotti. Qualora, invece, sia presentata una sola offerta per il lotto 1 e una sola offerta per il lotto 2, la stessa sarà considerata migliore offerta per quel lotto e l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario.

Inoltre, in caso di applicazione della formula: $mA + mB > mC$, esplicitata nel bando e uno dei due lotti singoli sia andato deserto (dunque non è stato aggiudicato per mancanza di offerte), **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.

2) Quesito n. 3

Domanda:

Si chiede se l'acquisto sarà soggetto ad IVA o ad imposta di registro.

Risposta:

In genere gli accertamenti specifici inerenti l'assoggettamento dell'atto di acquisto all'IVA o ad imposta di registro sono effettuati dal notaio dell'acquirente, atteso che poi è il medesimo che esegue i versamenti delle imposte di registro, dell'ipoteca e del catasto all'atto della registrazione del contratto di compravendita.

Tuttavia, ai fini di una conoscenza preliminare, sotto il profilo normativo, fermo restando che sarà comunque il notaio ad individuare la giusta applicazione dell'onere fiscale dovuto dall'acquirente, si chiarisce che l'imposta di registro è alternativa all'IVA, fatta eccezione per quegli atti che non



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

"scontano" l'imposta di registro, vale a dire per quegli atti per i quali è dovuta l'IVA, salvo quanto previsto in materia di locazione e cessione di fabbricati da imprese costruttrici.

Sulla base del principio dell'alternatività tra IVA e imposta di registro, ex art. 40 del D.P.R. n. 131/1986, l'IVA si applica in misura fissa per gli atti aventi ad oggetto le cessioni di beni e prestazioni di servizi.

In via generale, l'acquisto di un immobile da parte di una impresa è esente IVA e, in tale caso, l'acquirente dovrà pagare oltre alle imposte ipotecarie e catastali fisse, l'imposta di registro al 9% nelle casistiche prescritte dal D.P.R. n. 633/1972, Parte II, Parte II Bis dell'allegata Tabella A, salvo eccezioni.

Laddove invece si applica l'iva, l'acquirente sarà tenuto a pagare l'IVA e l'imposta di registro fissa di 200 euro.

In ogni caso, l'IVA si applica nel caso di:

- cessioni effettuate da imprese costruttrici o di ripristino dei fabbricati entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori/intervento oppure anche dopo i 5 anni, se il venditore sceglie di assoggettare l'operazione a IVA;
- cessioni di fabbricati abitativi destinati ad alloggi sociali.

In ogni caso, sarà il notaio rogante l'atto di vendita che, valutato il caso di specie, procederà, informato l'acquirente, alla giusta applicazione dell'IVA o dell'imposta di registro.

3) Quesito n. 4

Domanda:

Si chiede come bisogna procedere per fissare un appuntamento per visionare l'immobile che andrà in asta.

Risposta:

Per effettuare un sopralluogo, ai sensi dell'art. 8 dell'Avviso d'asta, la stessa dovrà essere inoltrata a mezzo e-mail scrivendo a serv_demaniotecnico@sestosg.net da richiedere almeno 5 giorni prima della data di scadenza prevista per la presentazione delle offerte stabilita al 29 settembre 2025.