



CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO
Settore Servizi Territoriali
Servizio Lavori Pubblici e Manutenzioni

BANDO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE, A TEMPO DETERMINATO PER LA DURATA DI ANNI 30 (TRENTA), DELL'AREA DI PROPRIETÀ COMUNALE A DESTINAZIONE VERDE PUBBLICO E SPORT, SITA IN VIA GIUSEPPE DI VITTORIO A SENAGO.

In esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 26/11/2024 in cui è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) periodo 2025/2027, con il quale è stato altresì approvato il piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare per il triennio 2025 - 2026 - 2027;

SI RENDE NOTO

Che il giorno **03/04/2025 alle ore 09:30 in seduta pubblica**, presso la Sede Comunale di Senago, Via XXIV Maggio n. 1, si svolgerà un'asta pubblica per la concessione del diritto di superficie (in sottosuolo ed in soprassuolo) dell'area di proprietà comunale di seguito descritta.

La valutazione dell'offerta economica avverrà secondo il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al prezzo a base di gara, con le modalità di cui all'art.73 lett. c) e art. 76, comma 2, del R.D. 23 maggio 1924 n. 827.

Si precisa che i soggetti concorrenti devono presentare apposita offerta entro i termini indicati e attenendosi alle modalità e prescrizioni presenti nel presente Bando.

1. ENTE CONCEDENTE

Denominazione: Comune di Senago, Settore Servizi Territoriali;

Indirizzo: Via XXIV Maggio n° 1 - 20030 - Senago (MI)

Pec: postacertificata@comune.senago.legalmail.it

Telefono: 02-99083269

Responsabile del procedimento di gara: Arch. Sabrina Bonato, Responsabile del Settore Servizi Territoriali.

2. CLAUSOLE PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E DESIGNAZIONE DEL BENE

L'area è concessa in diritto di superficie nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Resta a carico dell'aggiudicatario la regolarizzazione degli atti presenti al Catasto Terreni (si vedano visure/estratti allegati) quali il frazionamento catastale, il tipo-mappale e l'accatastamento di tutti i fabbricati insistenti **sulle aree della totalità del centro sportivo**, aree identificate catastalmente come segue:



CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO
Settore Servizi Territoriali
Servizio Lavori Pubblici e Manutenzioni

Al catasto terreni:

- Foglio 28 Particella 39
- Foglio 28 Particella 142
- Foglio 28 Particella 337

Al catasto fabbricati (da regolarizzare)

- Foglio 28 Particella 324 Sub 1
- Foglio 28 Particella 324 Sub 2

L'atto di costituzione del diritto di superficie potrà avvenire solo successivamente alla regolarizzazione catastale sopra citata la quale dovrà essere effettuata dall'aggiudicatario entro sei mesi dalla trasmissione della determinazione di approvazione del verbale di aggiudicazione del presente bando. Le spese sostenute per la regolarizzazione catastale, verranno riconosciute a titolo di rimborso dal Comune all'Offerente, mediante decurtazione dell'importo dal prezzo offerto in sede di gara, sono quantificate in una spesa massima onnicomprensiva di € 15.000,00 incluso eventuale contributo cassa professionale = (IVA esclusa).

Le predette spese dovranno essere opportunamente documentate.

Se la spesa sostenuta per la regolarizzazione catastale eccede la predetta somma, ogni altro onere resta a totale cura e spesa dell'Offerente.

Se la spesa sostenuta per la regolarizzazione catastale risulterà inferiore alla predetta somma, l'Offerente è obbligato a versare la differenza al Comune.

L'importo di aggiudicazione dovrà essere versato al comune di Senago **entro i quindici giorni antecedenti la stipula dell'atto notarile di trasferimento del diritto di superficie.**

E' facoltà dell'aggiudicatario richiedere la sottoscrizione di un preliminare di compravendita, nelle more della regolarizzazione catastale, i relativi costi saranno a totale carico dell'aggiudicatario.

Si precisa che il prezzo posto a base d'asta si deve intendere a corpo e non a misura. Sono poste a carico dell'aggiudicatario tutte le spese, imposte e tasse inerenti la stipula dell'atto di cui trattasi.

Gli immobili in concessione verranno consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni inerente azione, ragione, diritti, servitù attive e passive, vincoli, limiti pubblici e pertinenze.

2.1.DESCRIZIONE IDENTIFICATIVA DEL BENE

L'area di circa 20.000 mq, come definita dai perimetri e dalle distanze dettate dal "Allegato A1 - Perimetro dell'area oggetto di concessione", è sita in via Giuseppe Di Vittorio, in adiacenza

con il sedime occupato dal Canale Scolmatore di Nord Ovest, ed è attualmente posta all'interno del centro sportivo comunale. L'area verrà consegnata nella piena disponibilità del Comune di Senago e non sarà gravata da contratti di affitto o concessione.

L'utilizzo dell'area dovrà essere ad uso verde pubblico e sport, per attività sportive e ricreative attinenti alla promozione delle attività sportive e della salute in coerenza con il Piano dei Servizi del PGT per tutta la durata del periodo di concessione del diritto di superficie . Si precisa che nello strumento urbanistico è previsto che l'utilizzazione a scopo edificatorio sia subordinata a permesso di costruire convenzionato.

Nell'area interessata sono attualmente presenti degli edifici/attrezzature sportive dismesse. La demolizione di tali edifici/attrezzature è posta in carico all'aggiudicatario della presente procedura

L'area è costituita:

Per una parte, dal mappale censito al Catasto terreni del Comune di Senago come segue:

Foglio	Particella	Sub	Qualità classe	Superficie m2	Reddito	
					Dominicale	Agrario
28	142	-	SEMIN IRRIG 1	3.540	€ 36,38	€ 29,25

Per una parte, da una porzione del mappale censito al Catasto terreni del Comune di Senago come segue:

Foglio	Particella	Sub	Qualità classe	Superficie m2	Reddito	
					Dominicale	Agrario
28	39	-	SEMIN IRRIG 1	29.790	€ 306,17	€ 246,16

Per una parte, da una porzione del mappale censito al Catasto terreni del Comune di Senago come segue:

Foglio	Particella	Sub	Qualità classe	Superficie m2	Reddito	
					Dominicale	Agrario
28	337	-	REL ACQ ES	1.510	-	-

Nel Piano di Governo del Territorio l'area, di cui sopra, risulta azzonata all'interno del Piano dei Servizi in "Verde pubblico e sport".



CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO
Settore Servizi Territoriali
Servizio Lavori Pubblici e Manutenzioni

Il tutto come meglio evidenziato nella seguente documentazione tecnica allegata:

- Allegato A1 - Perimetro dell'area oggetto di concessione;
- Allegato A2.1 - Planimetria di inquadramento catastale e PGT;
- Allegato A2.2 - Visura Foglio 28 Particella 39;
- Allegato A2.3 - Visura Foglio 28 Particella 142;
- Allegato A2.4 - Visura Foglio 28 Particella 337;
- Allegato A3.1 - Visura Foglio 28 Particella 324 Sub 1;
- Allegato A3.2 - Visura Foglio 28 Particella 324 Sub 2;
- Allegato A4 - Rilievo fotografico;
- Allegato A5.1 - PIANO DEI SERVIZI_Norme Tecniche di Attuazione
- Allegato A5.2 - DGC n.130-2023 IMPORTI DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

2.2.DURATA

La durata della concessione del diritto di superficie oggetto della presente procedura è pari a **30 (trenta)** anni, con decorrenza dalla data di stipulazione del contratto tra il Comune di Senago, quale concedente, e il soggetto aggiudicatario della procedura di gara, quale superficiario.

2.3.IMPORTO A BASE DI GARA

L'importo a base di gara, sul quale il concorrente potrà proporre la propria offerta economica al rialzo, è stabilito in € 380.000,00.= (Euro trecentottantamila/00) al netto di IVA al 22%.

Non sono ammesse offerte di valore inferiore a quello a base di gara.

L'importo che dovrà essere corrisposto al Comune di Senago sarà quello risultante dall'importo offerto in sede di gara detratte:

- le spese onnicomprensive per la regolarizzazione catastale come meglio precisato al **punto 2 del presente bando** e cioè per **€ 15.000,00** compreso eventuale contributo cassa professionale, al netto di IVA al 22%;
- le spese onnicomprensive per la demolizione dei fabbricati/strutture esistenti come meglio precisato al **punto 4.1 del Capitolato** e cioè per **€ 210.000,00.=** al netto di IVA al 22%;

La base d'asta è di € 380.000,00 (Euro trecentottantamila/00) al netto di IVA al 22%.

L'importo che sarà corrisposto al comune sarà quello dell'offerta formulata in sede di gara a cui verranno detratte le spese preventivamente quantificate per la regolarizzazione catastale



CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO
Settore Servizi Territoriali
Servizio Lavori Pubblici e Manutenzioni

(escluso IVA) e per le demolizioni (escluso IVA). Qualora in sede di rendicontazione delle spese (mediante presentazione delle fatture quietanzate) dovesse emergere che il concessionario ha sostenuto spese di importo inferiore a quelle preventivate, dovrà essere corrisposta al comune la differenza.

Sarà a carico del concessionario del diritto di superficie il contributo di costruzione dovuto e che dovrà essere corrisposto in sede di Permesso di costruire convenzionato, in conformità alle vigenti norme e alle deliberazioni comunali in materia.

2.4.DESTINAZIONE DELL'AREA E VINCOLI SPECIFICI

L'area dovrà essere destinata esclusivamente ad **attività sportive e ricreative attinenti alla promozione delle attività sportive e della salute ed in coerenza con il Piano dei Servizi, strumento costitutivo del PGT.**

Nell'area oggetto di diritto di superficie potrà essere prevista/realizzata una attività di bar/ristorazione di limitate dimensioni la cui localizzazione dovrà essere concordata con il comune.

3. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammesse a partecipare alla gara tutte le persone, **fisiche o giuridiche**, in possesso della capacità di vincolarsi contrattualmente con la Pubblica Amministrazione, che non si trovino in una delle condizioni di esclusione e/o cause ostative a contrattare con la Pubblica Amministrazione, e di non avere debito a qualunque titolo nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

Non è ammessa la partecipazione di concorrenti per i quali sussistano ove applicabili le cause di esclusione di cui agli art. 94-95 del D.lgs n° 36/2023 e in ogni caso tutte quelle condizioni di incapacità che non consentono di contrarre con la Pubblica Amministrazione (artt. 32-bis e ss. del CP).

E' vietata qualsiasi modificazione alla composizione dei raggruppamenti e dei consorzi di concorrenti rispetto a quella risultante dall'impegno presentato in sede di offerta, che non sia preventivamente autorizzata dal Comune.

Al fine di garantire che l'offerta sia presentata in autonomia, è fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla procedura in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio di concorrenti, ovvero di partecipare anche in forma individuale qualora abbiano partecipato alla stessa medesima in raggruppamento o consorzio di concorrenti.

All'aggiudicazione si potrà addivenire anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida, ai sensi dell'art. 65, punto 10 del R.D. n. 827/24.



CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO
Settore Servizi Territoriali
Servizio Lavori Pubblici e Manutenzioni

4. SOPRALLUOGO

Il sopralluogo non è obbligatorio ai fini della partecipazione all'asta.

Se ritenuto necessario ai fini della formulazione dell'offerta, gli immobili potranno essere visionati alla presenza di un dipendente dell'Ente previa richiesta scritta da trasmettere all'indirizzo postacertificata@comune.senago.legalmail.it almeno 5 giorni lavorativi precedenti la data ultima di presentazione delle offerte, indicando gli estremi di coloro che vi parteciperanno ed allegando una copia del rispettivo documento di identità.

5. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il plico contenente l'offerta e la documentazione di cui al presente articolo dovrà essere indirizzata a: **COMUNE DI SENAGO - Via XXIV Maggio n°1 - 20030 - Senago (MI) - Settore Servizi Territoriali - Manutenzione e Lavori Pubblici** e pervenire, a pena di esclusione:

entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 31 /03/2025

L'invio del plico avverrà ad esclusivo rischio del mittente ed i plichi, anche se sostitutivi o integrativi di offerte già consegnate, che perverranno per qualsiasi motivo dopo la scadenza sopra specificata, saranno considerati, a tutti gli effetti, pervenuti fuori termine. I plichi tardivi non saranno ammessi alla procedura di gara.

Il plico contenente l'offerta, a pena di esclusione, dovrà:

- pervenire in busta chiusa, sigillata e controfirmata su tutti i lembi di chiusura;
- recare il nominativo e l'indirizzo del mittente;
- recare la dicitura.

"Offerta per asta pubblica del giorno 03.04.2025 - DIRITTO DI SUPERFICIE - AREA IN VIA G.D.VITTORIO".

L'offerta si considera impegnativa e vincolante per la durata di mesi dodici dalla data fissata per la seduta pubblica di gara.

Sono ammesse offerte per procura speciale, che dovrà essere redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio, allegata in originale o copia autenticata nel plico contenente i documenti, pena l'esclusione dalla gara. In tal caso le dichiarazioni da rendersi per la partecipazione alla gara dovranno essere effettuate dal delegato in capo al delegante.

Sono ammesse offerte congiunte da parte di più persone le quali, in tal caso, a pena di esclusione, dovranno sottoscrivere tutta la documentazione da presentare per la partecipazione



CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO
Settore Servizi Territoriali
Servizio Lavori Pubblici e Manutenzioni

alla gara ovvero, in alternativa, conferire ad una di esse procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio, da allegarsi in originale o in copia autenticata nel plico contenente i documenti. In caso di offerta congiunta i partecipanti saranno considerati obbligati solidali nei confronti dell'Amministrazione.



CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO
Settore Servizi Territoriali
Servizio Lavori Pubblici e Manutenzioni

IL PLICO DEVE CONTENERE AL SUO INTERNO:

Busta A - Documentazione amministrativa

Chiusa e sigillata, controfirmata sui lembi di chiusura e recante all'esterno l'intestazione del mittente, l'indirizzo dello stesso e il codice fiscale, nonché la dicitura **"Busta A - Documentazione amministrativa"**;

Nella **Busta A** devono essere contenuti obbligatoriamente, **a pena di esclusione**, i seguenti documenti:

1) l' **ISTANZA DI PARTECIPAZIONE**, redatta conformemente al modello allegato (**Allegato 1**) compilata in tutte le sue parti e sottoscritta;

Con l'Allegato 1, l'offerente dichiarerà:

- le proprie generalità, la residenza, il numero di codice fiscale, i recapiti e, nel caso specifico, i dati della società che rappresenta (titolo, ragione sociale, indirizzo della sede legale, C.F. e P. IVA);
- di conoscere integralmente tutte le condizioni alle quali è stata indetta l'asta ed è subordinata l'aggiudicazione, come esposte nel bando di aste pubbliche e nei documenti forniti, che accetta incondizionatamente e senza alcuna riserva;
- di aver preso visione della documentazione tecnica allegata al Bando e di avere accertato le rispettive caratteristiche e condizioni, riscontrandole tali da ritenere congrua l'offerta presentata;
- impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a rispettare gli obblighi dettati dal Bando e relativi allegati;
- impegnarsi, in caso di aggiudicazione, **entro sei mesi** dalla trasmissione della determinazione di approvazione del verbale di aggiudicazione del presente bando, a provvedere alla fusione delle particelle catastali intersecanti l'area oggetto di diritto di superficie e alla costituzione di una nuova particella catastale corrispondente all'area oggetto di diritto di superficie, come definita dall'allegato "Allegato A1 - Perimetro dell'area oggetto di concessione", all'accatastamento/regolarizzazione catastale degli immobili giacenti sull'area del Centro Sportivo (compreso quindi palazzetto e tribune, giacenti al di fuori dell'area oggetto di diritto di superficie) e alla risoluzione di tutte le relative e connesse problematiche tecnico-catastali.
- che il concorrente non si trova in stato di fallimento, di liquidazione, di sospensione dell'attività commerciale, di amministrazione controllata, di concordato preventivo o in



CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO
Settore Servizi Territoriali
Servizio Lavori Pubblici e Manutenzioni

- qualsiasi altra situazione equivalente, e che a carico del medesimo non è in corso alcun procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- che nei confronti del concorrente non è stata pronunciata alcuna condanna, con sentenza passata in giudicato, per i reati relativi alla condotta professionale riferibili, nel caso di persona giuridica, al suo legale rappresentante;
 - che non sussistono, a carico del concorrente, misure di prevenzione relative alla disciplina antimafia;
 - di non versare in condizioni che comportino l'impossibilità di contrarre con la pubblica amministrazione;
 - di aver preso visione dei seguenti provvedimenti adottati dal COMUNE DI SENAGO e pubblicati sul sito istituzionale <https://comune.senago.mi.it> (Amministrazione trasparente - Altri contenuti - Prevenzione della corruzione):
 - ✓ Patto di integrità del Comune di Senago (approvato con Deliberazione della Giunta Comunale Numero 168 del 06/12/2016);
 - ✓ PIAO 2024-2026, sezione II, Valore pubblico, performance e anticorruzione, sottosezione 2.3 - Rischi corruttivi e trasparenza, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 51 dell'11/04/2024;
 - il consenso al trattamento dei dati, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dal Regolamento UE n. 2016/679 (GDPR) e dal d.lgs. n. 196 del 30 giugno 2003 e successive modifiche e integrazioni.

In relazione all'**allegato 1 - istanza di partecipazione** si precisa che quanto dichiarato dall'offerente:

- deve essere corredato da copia fotostatica semplice di un documento di riconoscimento, in corso di validità, del/i sottoscrittore/i;
- deve essere reso ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. n. 445 del 2000;
- si intende reso con la corretta compilazione e la sottoscrizione dei modelli predisposti dal COMUNE DI SENAGO ai sensi dell'art. 48, comma 2, del D.P.R. n. 445 del 2000;
- dovrà essere comprovato mediante esibizione dell'originale o della copia autentica della relativa documentazione probante a semplice richiesta del COMUNE DI SENAGO entro 30 giorni dalla comunicazione; ai sensi del combinato disposto dagli articoli 71, 75 e 76 del D.P.R. n. 445 del 2000, in caso di dichiarazioni mendaci o non più rispondenti a verità il dichiarante decade dall'aggiudicazione e sono applicabili le sanzioni penali del caso.

In caso di partecipazione congiunta, dovranno essere fornite tutte le informazioni per ogni singolo concorrente e la dichiarazione sostitutiva di certificazione dovrà riferirsi ed essere sottoscritta da tutti i soggetti, a pena di esclusione, che dovranno singolarmente possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla gara e che resteranno solidalmente obbligati.



CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO
Settore Servizi Territoriali
Servizio Lavori Pubblici e Manutenzioni

2) **DEPOSITO CAUZIONALE INFRUTTIFERO** e dichiarazione redatta conformemente al modello allegato (**Allegato 2**) a garanzia dell'osservanza di tutti gli obblighi nascenti dalla partecipazione alla gara e della stipulazione del contratto in caso di aggiudicazione entro le tempistiche indicate nel presente Bando, dell'importo **pari a € 23.180,00 = (Euro ventitremilacentottanta/00) equivalente al 5% (cinque per cento) dell'importo al lordo di IVA al 22% posto a base d'asta**, prestato nelle seguenti modalità:

a) **mediante accredito**, con bonifico o con altri strumenti e canali di pagamento elettronici, presso il conto intestato a: Tesoreria del Comune di Senago (UNICREDIT SPA, IBAN IT 2200200833820000103990895), con causale: "DEPOSITO CAUZIONALE - PARTECIPAZIONE ALLA GARA DI CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE G.D.VITTORIO".

Il deposito cauzionale prestato in questa forma sarà considerato in acconto del prezzo di aggiudicazione.

Ai non aggiudicatari il deposito cauzionale sarà restituito entro 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

b) **garanzia fideiussoria** rilasciata da istituti bancari o assicurativi che rispondano a requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106, del D.Lgs. n. 385/1993 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'art. 161, del D.Lgs. n. 5/1998 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa. **A pena di esclusione**, deve prevedere espressamente:

- la validità temporale di 360 giorni decorrenti dalla data di presentazione dell'offerta;
- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, c. 2 del Codice Civile;
- la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta dell'Amministrazione; La fideiussione deve essere corredata da autenticazione notarile della firma del fideiussore dalla quale risulti l'identità, la qualifica e il titolo in base al quale lo stesso è legittimato a sottoscrivere il documento rilasciato. Il deposito cauzionale prestato a garanzia dell'offerta in tale forma **non** sarà considerato in conto del prezzo di aggiudicazione e svincolato all'aggiudicatario alla sottoscrizione del contratto.

Il deposito cauzionale in argomento copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario. Le cauzioni non sono fruttifere, né i concorrenti potranno pretendere indennizzi di sorta.



CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO
Settore Servizi Territoriali
Servizio Lavori Pubblici e Manutenzioni

A corredo delle dichiarazioni deve essere allegata copia di un documento di identità, in **corso di validità, del/dei dichiarante/i**. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di effettuare opportuni accertamenti circa la veridicità di quanto dichiarato.

3) CAPITOLATO (allegato al presente Bando) firmato per accettazione con firma per esteso su ogni foglio dal/dagli offerente/i.

4) SCHEMA DI CONTRATTO (allegato al presente Bando) firmato per accettazione con firma per esteso su ogni foglio dal/dagli offerente/i.



CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO
Settore Servizi Territoriali
Servizio Lavori Pubblici e Manutenzioni

Busta B - Offerta economica:

Chiusa e sigillata, controfirmata sui lembi di chiusura e recante all'esterno l'intestazione del mittente, l'indirizzo dello stesso e il codice fiscale, nonché la dicitura "**Busta B - Offerta economica**";

La **Busta B** deve contenere obbligatoriamente, a pena di esclusione:

1) il documento "Allegato 3" **OFFERTA ECONOMICA** redatta conformemente al modello allegato (**Allegato 3**) deve:

- essere compilata in lingua italiana;
- contenere l'importo complessivo offerto, espresso sia in cifre che in lettere, rispetto al prezzo di riferimento indicato nel presente Bando;
- riportare gli estremi dell'offerente/i (nome, dati anagrafici/ragione sociale, indirizzo/sede, Codice Fiscale/Partita IVA);
- essere datata, siglata in ogni pagina e firmata per esteso in calce dall'offerente/offerenti o da un suo procuratore;
- riportare una marca da bollo di € 16,00.=

2) il documento "Allegato 4" **DICHIARAZIONE IN ORDINE ALLA QUANTIFICAZIONE DELLE SPESE** che si prevede di sostenere per la regolarizzazione catastale e per le demolizioni;

In caso di offerta congiunta, l'offerta, pena l'esclusione, dovrà indicare le generalità di ciascun offerente ed essere sottoscritta da tutti gli offerenti.

L'offerta è irrevocabile ed incondizionata e dovrà contenere l'indicazione, in cifre e in lettere, **del prezzo complessivo a corpo** offerto per il diritto di superficie della durata massima indicata dal presente Bando. Non saranno ammesse offerte indeterminate ovvero recanti cancellazioni, aggiunte o correzioni. Qualora nell'offerta vi sia discordanza tra il prezzo espresso in cifre e quello espresso in lettere, sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per il Comune. Le offerte pervenute senza sottoscrizione o senza sigillature come sopra specificate ovvero non conformi alle modalità previste dal presente Bando saranno ritenute nulle.



CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO
Settore Servizi Territoriali
Servizio Lavori Pubblici e Manutenzioni

6. SOCCORSO ISTRUTTORIO

Nel caso di mancanza o incompletezza e di ogni altra irregolarità essenziale degli elementi, delle dichiarazioni e della documentazione richiesta dal presente Bando, con esclusione di quelli afferenti all'offerta economica, entro il termine di 5 giorni lavorativi dalla richiesta dell'Amministrazione Comunale, il concorrente potrà rendere, integrare o regolarizzare le dichiarazioni e gli elementi necessari, indicandone il contenuto e i soggetti che li devono rendere. Trascorso inutilmente il termine di regolarizzazione, il concorrente sarà escluso dalla procedura.

Costituiscono irregolarità essenziali non sanabili le carenze della documentazione che non consentono l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa.

Tra le prescrizioni stabilite **a pena di esclusione**, risultano non sanabili:

- le offerte pervenute oltre il termine di scadenza;
- Mancata presentazione dell'offerta economica;
- Mancata indicazione del prezzo d'offerta;
- Offerta plurima o condizionata o con riserve;
- Offerta in diminuzione;
- Mancata sottoscrizione dell'offerta economica, anche da parte di uno solo degli offerenti in caso di offerta congiunta;
- Le offerte prive di idonea cauzione;

N.B: l'elenco è meramente esemplificativo e non è da considerarsi esaustivo delle casistiche che potrebbero verificarsi in sede di gara. Pertanto la decisione ultima di ammissibilità o meno di ricorrere al soccorso istruttorio di cui al presente articolo sarà effettuata dalla Stazione Appaltante unicamente in sede di gara.

7. APERTURA DELLE OFFERTE E AGGIUDICAZIONE

All'apertura delle offerte si procederà **il giorno 03/04/2025 alle ore 09:30** in seduta pubblica. L'apertura e valutazione delle offerte verrà effettuata da apposita commissione di gara, nominata e presieduta dal Responsabile del Settore Servizi Territoriali - ai sensi dell'art. 17 del Regolamento per l'alienazione di beni immobili del Comune di Senago - presso la Sala Giunta del Palazzo Civico del Comune di Senago in Via XXIV Maggio n° 1.

Gli immobili saranno aggiudicati agli offerenti che avranno presentato la migliore offerta superiore all'importo posto a base d'asta.



CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO
Settore Servizi Territoriali
Servizio Lavori Pubblici e Manutenzioni

Non sono ammesse offerte condizionate o a termine, né offerte in ribasso rispetto al prezzo a base d'asta, né offerte per persona da nominare, né offerte espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta.

L'aggiudicazione avverrà ad unico incanto, con la precisazione che si procederà anche in presenza di una sola offerta valida.

In caso di offerte uguali presentate da due o più concorrenti, si procederà ai sensi dell'art. 77 del R.D. n. 827 del 1924, seduta stante, tramite richiesta di ulteriore offerta di rilancio in busta chiusa.

La mancata partecipazione alla seduta pubblica equivale a rinuncia al rilancio in caso di parità di offerte.

L'importo minimo di rilancio non potrà essere inferiore a € 1.000,00 (euromille/00).

In caso di ulteriore parità o di rifiuto dei soggetti presenti al rilancio, si procederà al sorteggio tra i pari offerenti.

E' pertanto interesse ed onere esclusivo dei singoli partecipanti all'asta essere presenti all'apertura delle offerte presentate. L'offerente, qualora non potrà essere presente al momento dell'apertura delle buste, potrà farsi rappresentare da una persona munita di procura notarile. La procura va esibita in originale analogico o trasmessa al protocollo successivamente alla data di scadenza per la presentazione delle offerte ma almeno il giorno prima della gara in originale digitale.

Sull'Amministrazione non graverà alcun obbligo sino a quando non sarà stato adottato il provvedimento di aggiudicazione definitiva dell'esito della presente asta.

L'aggiudicatario rimane vincolato sin dal momento della presentazione dell'offerta e comunque sino alla stipula del contratto.

L'Ente notificherà all'aggiudicatario definitivo l'esito favorevole della procedura e l'avvenuta aggiudicazione.

L'Amministrazione procederà alla verifica delle dichiarazioni rese in sede di partecipazione alla gara da parte dell'aggiudicatario, mediante acquisizione di tutta la documentazione probatoria che si terrà necessaria.

Qualora la documentazione acquisita non confermi quanto attestato o l'aggiudicatario non presenti la documentazione richiesta per la stipula del contratto, sarà disposta la decadenza dall'aggiudicazione provvisoria e sarà effettuata analoga verifica nei confronti del concorrente



CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO
Settore Servizi Territoriali
Servizio Lavori Pubblici e Manutenzioni

che segue nella graduatoria. Nel caso di offerta congiunta, qualora anche solo uno dei partecipanti che ha presentato offerta congiunta non confermi quanto attestato o il partecipante in questione non presenti la documentazione richiesta per la stipula del contratto, decadono dall'aggiudicazione tutti i soggetti che hanno partecipato congiuntamente.

L'Amministrazione si riserva altresì la facoltà di verificare le dichiarazioni prodotte anche da parte di altri concorrenti non risultati aggiudicatari.

8. CONTRATTO COSTITUTIVO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

8.1. STIPULA DEL CONTRATTO E PAGAMENTO DEL PREZZO

L'Aggiudicatario, entro il termine fissato dal Comune con formale comunicazione, dovrà produrre i documenti utili al perfezionamento contrattuale.

L'atto di concessione del diritto di superficie dovrà essere sottoscritto nel luogo, nel giorno e all'ora che verranno successivamente indicati tramite invito formale di stipula formulato dal Comune, **e comunque non prima di aver provveduto alla fusione delle particelle catastali intersecanti l'area oggetto di diritto di superficie e alla costituzione di una nuova particella catastale corrispondente all'area oggetto di diritto di superficie, che dovrà avvenire entro sei mesi decorrenti dalla trasmissione della determinazione di approvazione del verbale di aggiudicazione del presente bando.** Una volta fissato, tale termine potrà essere posticipato esclusivamente per:

- sopravvenute esigenze dell'Amministrazione, tempestivamente e debitamente comunicate all'aggiudicatario;
- sussistenza di ulteriori oggettive cause di forza maggiore eccedenti la normale prevedibilità ed evitabilità, idoneamente documentate a cura dell'aggiudicatario.

Il pagamento del prezzo di aggiudicazione, eventualmente depurato del deposito cauzionale già versato e degli importi preventivati per la regolarizzazione catastale e per la demolizione degli immobili, **dovrà essere effettuato per intero almeno quindici giorni antecedenti la stipula dell'atto notarile di trasferimento del diritto di superficie.** Il pagamento dovrà avvenire mediante accredito, con bonifico o con altri strumenti e canali di pagamento elettronici, presso il conto intestato a: Tesoreria del Comune di Senago (UNICREDIT SPA, IBAN IT 2200200833820000103990895).

Acquisita la documentazione comprovante l'avvenuto pagamento dell'intero prezzo a saldo, si procederà alla stipula del contratto.

Qualora l'aggiudicatario non assolva al pagamento come sopra definito, ovvero non abbia presentato giusta garanzia definitiva, l'Amministrazione, valutata la convenienza, potrà procedere ad aggiudicare l'asta al secondo classificato, invitandolo a sottoscrivere il contratto.



CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO
Settore Servizi Territoriali
Servizio Lavori Pubblici e Manutenzioni

Si dà inoltre avviso che l'assegnazione definitiva e la conseguente stipula del contratto è preclusa a coloro che, al momento della stipula, risulteranno morosi nei confronti del COMUNE DI SENAGO e nei cui confronti sia stata proposta domanda di risoluzione per grave inadempimento contrattuale.

La consegna dell'area avverrà contestualmente alla sottoscrizione dell'atto di concessione del diritto di superficie.

Per l'area in concessione si dispone che:

- tutte le spese notarili, ivi compreso il compenso del notaio, imposte e tasse inerenti la concessione di cui trattasi, sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario;
- l'atto di concessione del diritto di superficie dovrà essere predisposto a cura del notaio incaricato dal superficiario, previa acquisizione del consenso della parte concedente. La stipula dovrà avvenire presso il Comune di Senago oppure, in alternativa, fuori della Casa comunale purché nell'ambito del territorio comunale o limitrofo.

8.2.GARANZIA DEFINITIVA

Almeno entro i sette giorni antecedenti la stipula dell'atto notarile di trasferimento del diritto di superficie, a presidio dell'effettività del riassetto integrale dell'area alle finalità sportive e, in particolare, a garanzia del completamento dei lavori occorrenti a tale finalità, comprovati con collaudo con esito positivo di tutte le opere ed interventi necessari a consentire la regolare apertura al pubblico dell'Impianto Sportivo, con relativi servizi accessori, da conseguirsi **entro e non oltre 36 mesi dall'aggiudicazione definitiva**, ed a garanzia delle spese onnicomprensive per la demolizione e relativo smaltimento dei fabbricati/strutture esistenti, già riconosciute a titolo di rimborso dal Comune all'Offerente, **lo stesso dovrà consegnare al Comune idonea fideiussione o polizza fidejussoria di ammontare pari alla somma del 100% del valore offerto in sede di gara incrementata del valore già riconosciuto per la demolizione e smaltimento dei fabbricati, entrambi comprensivi dell'Iva.**

La presentazione di detta fideiussione è da considerarsi requisito essenziale per addivenire alla stipulazione del contratto. In assenza non si procederà a detta sottoscrizione e l'Amministrazione darà corso all'incameramento della cauzione provvisoria versata.

La predetta fideiussione o polizza fidejussoria, **per la quota riferita alla demolizione e smaltimento dei fabbricati**, €. 210.000,00. oltre IVA 22% =, sarà svincolata:

- al raggiungimento del 100% della predetta somma per spese, opportunamente documentate con computo metrico consuntivo e fatture quietanzate, relative alla demolizione e smaltimento dei fabbricati/strutture esistenti;



CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO
Settore Servizi Territoriali
Servizio Lavori Pubblici e Manutenzioni

- alla completa demolizione e smaltimento dei fabbricati/strutture esistenti anche se le spese, opportunamente documentate con computo metrico consuntivo e fatture quietanzate, siano inferiori alla predetta somma e la differenza sia stata versata al Comune.

La predetta fideiussione o polizza fideiussoria, **per la quota equivalente al 100% del valore offerto in sede di gara, incrementata dell'IVA**, sarà svincolata:

- per un importo pari al 55% dell'importo complessivo offerto in sede di gara a seguito della conclusione dei lavori e consegna della documentazione comprovante le spese sostenute, entro i termini previsti (**36 mesi dall'aggiudicazione definitiva**) delle opere finalizzate al completo riassetto e rifunzionalizzazione dell'area;
- a garanzia del corretto adempimento delle obbligazioni contrattuali, per un ulteriore importo pari al 15% dell'importo complessivo offerto in sede di gara al termine del 10° anno, per un ulteriore importo pari al 15% dell'importo complessivo offerto in sede di gara al termine del 20° anno e per un ulteriore importo pari al 15% dell'importo complessivo offerto in sede di gara al termine del 30° anno.

Detta fideiussione o polizza fideiussoria dovrà contenere la clausola di indicizzazione (annualmente l'importo garantito dovrà essere incrementato tenendo conto del tasso di interesse legale) e l'espressa condizione che il soggetto fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune entro quindici giorni, con esclusione del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c. e con l'espressa rinuncia alle eccezioni di cui all'art. 1957 cod. civ, ed in particolare quella di cui al comma 2. La garanzia deve essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del D.Lgs. n. 385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta previsto dall'articolo 161 del D.Lgs. n. 58/1998 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

Il superficiario dovrà provvedere, sino a formale svincolo definitivo della fideiussione da parte del Comune (sussequente alla constatazione di adempimento delle obbligazioni a presidio delle quali la garanzia è richiesta), a corrispondere le relative rate di premio, trasmettendo senza ritardo all'Amministrazione (e per essa al Settore Servizi Territoriali) la documentazione attestante rinnovi e quietanze.

8.3.CONDIZIONI DELLA COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

L'area verrà concessa in diritto di superficie trentennale (in soprassuolo ed in sottosuolo) a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi pesi, oneri e vincoli e



CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO
Settore Servizi Territoriali
Servizio Lavori Pubblici e Manutenzioni

con le relative accessioni, pertinenze, fabbricati, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti e con tutti gli eventuali sottoservizi.

Per tutto quanto qui non disposto, si rinvia a quanto indicato nel Capitolato e nello Schema di Contratto, costituenti allegati al presente Bando, nel quale sono altresì riportate le principali clausole contrattuali disciplinanti la concessione del diritto di superficie, disposizioni che qui si intendono espressamente richiamate.

8.4.ATTO DI CONVENZIONAMENTO E VINCOLO DI DESTINAZIONE

Per ciò che attiene al Convenzionamento dell'area ed alla costituzione sullo stesso del vincolo di destinazione **trentennale ad attività sportive e ricreative attinenti alla promozione delle attività sportive e della salute in coerenza con il Piano dei Servizi, strumento costitutivo del PGT**, i medesimi verranno formalizzati all'interno del Contratto di concessione del diritto di superficie. Al riguardo si richiama quanto indicato nel Capitolato e nello Schema di Contratto, nel quale sono riportate le relative clausole, disposizioni che qui si intendono espressamente richiamate ed alle quali si rinvia per ogni approfondimento.

9.DECADENZA

In caso di rinuncia all'acquisto, mancato versamento del prezzo o mancata regolarizzazione catastale come definita dagli articoli n.2 e n.8.1 del presente Bando, o mancata presentazione di garanzia definitiva, ovvero mancata presentazione per la sottoscrizione del contratto, il concorrente verrà dichiarato decaduto dalla aggiudicazione e si procederà all'assegnazione in favore del secondo migliore offerente o, qualora ciò risulti impossibile, all'indizione di una nuova procedura di gara. In ogni caso il Comune incamererà la cauzione a titolo di penale, salva la facoltà di procedere nei confronti dell'ex aggiudicatario inadempiente per il risarcimento dell'ulteriore danno arrecato, ivi comprese le spese per la nuova indizione della gara, e del minore introito conseguito dalla concessione. L'ex aggiudicatario inadempiente sarà altresì escluso dal concorrere in futuro per la concessione o l'acquisto di beni immobili comunali. Viceversa, qualora non si addivenisse alla stipula del contratto per cause non imputabili all'offerente, l'Amministrazione provvederà alla restituzione delle somme depositate senza rimanere assoggettata al pagamento di penali od oneri a qualsiasi titolo, neppure ai sensi degli artt. 1337 e 1338 c.c.

Altresì se, qualora la mancata stipula è imputabile all'Amministrazione comunale, l'offerente avrà diritto al rimborso delle spese sostenute per l'accatastamento (ove portato a buon fine) fino ad una spesa massima onnicomprensiva, opportunamente documentata, di €15.000,00, comprensivo dell'eventuale contributo cassa professionale = (IVA ESCLUSA).



CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO
Settore Servizi Territoriali
Servizio Lavori Pubblici e Manutenzioni

10. ULTERIORI INFORMAZIONI

Il presente Bando viene pubblicato almeno:

- all'Albo Pretorio del Comune di Senago;
- sul sito internet www.comune.senago.mi.it;
- su un quotidiano a diffusione regionale;
- sul BURL;

La documentazione inerente il bene da alienare viene allegata al presente bando ed è disponibile sul sito istituzionale all'indirizzo www.comune.senago.mi.it.

Eventuali richieste di chiarimenti dovranno pervenire esclusivamente tramite l'indirizzo di Posta Elettronica postacertificata@comune.senago.legalmail.it almeno n.5 giorni lavorativi antecedenti a quello fissato per il termine della presentazione delle offerte. Richieste pervenute successivamente potranno non avere riscontro dalla scrivente.

Non saranno ammessi chiarimenti telefonici. Le risposte saranno fornite esclusivamente tramite pubblicazione sul sito internet del Comune di Senago.

L'amministrazione si riserva il diritto di annullare la selezione, rinviare l'apertura delle offerte o di non procedere all'aggiudicazione, in qualsiasi momento, senza che gli offerenti possano avanzare pretese di qualsiasi genere e natura.

Il responsabile del procedimento è l'Arch. Sabrina Bonato, Responsabile del Settore Servizi Territoriali.

11. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il Comune di Senago, Titolare del trattamento dei dati personali, tratterà i dati contenuti nell'offerta esclusivamente per lo svolgimento delle attività connesse al presente Bando, nel rispetto delle disposizioni di legge e regolamenti vigenti in materia. I dati personali acquisiti:

- saranno trattati in modalità prevalentemente informatica e telematica da personale autorizzato;
- saranno conservati in conformità alle norme sulla conservazione della documentazione amministrativa;
- saranno soggetti a comunicazione e a diffusione in adempimento ad obblighi previsti dalla legge o da regolamenti.

I citati dati non sono soggetti, invece, a trasferimento a Paesi terzi.

Per l'esercizio dei diritti previsti dal Capo III° Regolamento UE 2016/679 Ella potrà rivolgersi al Titolare del trattamento e potrà, altresì, contattare il Responsabile della Protezione dei Dati al seguente all'indirizzo di posta elettronica rdp@comune.senago.mi.it



CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO
Settore Servizi Territoriali
Servizio Lavori Pubblici e Manutenzioni

Per conoscere i dati di contatto del Titolare del Trattamento e per reperire informazioni di maggiore dettaglio potrà consultare il sito istituzionale www.comune.senago.mi.it nella home page, sezione Privacy.

Allegati:

- ✓ Documentazione tecnica dell'area in asta (come specificato al punto 2.1)
- ✓ Documenti per offerta:
 - Allegato 1 - ISTANZA DI PARTECIPAZIONE;
 - Allegato 2 - DEPOSITO CAUZIONALE INFRUTTIFERO;
 - Allegato 3 - OFFERTA ECONOMICA;
 - Allegato 4 DICHIARAZIONE IN ORDINE ALLA QUANTIFICAZIONE DELLE SPESE che si prevede di sostenere per la regolarizzazione catastale e per le demolizioni;
- CAPITOLATO
- SCHEMA DI CONTRATTO

Il Responsabile
Settore Servizi Territoriali
Arch. Sabrina Bonato
Documento firmato digitalmente ()*

() il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n.82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa*