

COMUNE DI MILANO
DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO
AREA PATRIMONIO IMMOBILIARE

ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI AREE DI PROPRIETÀ COMUNALE NELL'AMBITO
DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA "FIERA POLO URBANO"

In esecuzione dei seguenti atti:

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 5/3/2020 con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) e Bilancio di previsione 2020 - 2022;

Atto Integrativo dell'Accordo di Programma "Fiera Polo Urbano" (D.P.G.R Lombardia n. 7359/2014);

SI RENDE NOTO CHE

il **giorno 15 SETTEMBRE 2022 ALLE ORE 11:00**, presso il Comune di Milano - Area Patrimonio Immobiliare - via Larga, 12 - 20122 Milano, avrà luogo un'asta pubblica per la vendita delle sottoelencate unità immobiliari.

Presiederà l'asta il Direttore dell'Area Patrimonio Immobiliare o un suo delegato.

LOTTO	COMUNE	UBICAZIONE	FOGLIO	MAPPALE	PREZZO A BASE D'ASTA	DEPOSITO CAUZIONALE
1	Milano	Via Paolo Uccello	257	193, 196	230.000,00	23.000,00

2	Milano	Via C. Madruzzo	257	201	184.000,00	18.000,00
3	Milano	Via C. Madruzzo Viale L. Scarampo	257	204	120.336,00	12.000,00

DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Trattasi di terreni liberi, attualmente parte di un'ampia area adibita a parcheggio di uso pubblico prospiciente su viale Lodovico Scarampo e delimitata lateralmente da via Paolo Uccello e via Cristoforo Madruzzo, zona Fiera Polo Urbano, nonché di una superficie attualmente utilizzata come area di sosta privata con accesso da via Madruzzo. Tutti i Lotti ricadono all'interno del perimetro dell'Accordo di Programma "Progetto Portello" (D.P.G.R. Lombardia n. 1671/2001) ad esclusione del Lotto 3, relativo alle previsioni del P.I.I. Portello.

INQUADRAMENTO URBANISTICO DEI LOTTI 1, 2 e 3

Le aree di cui al foglio 257, mappali 193 e 196 (Lotto 1) e mappale 201 (Lotto 2) sono ricomprese all'interno degli "Ambiti interessati da provvedimenti in itinere approvati e adottati", di cui all'art. 52 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e, in particolare, all'interno dell'ambito denominato A.d.P./P.I.I. "Progetto Portello", individuato nella tavola R.02.

Le medesime aree sono, altresì, ricomprese nella categoria "Infrastrutture per la mobilità ed il trasporto pubblico" ovvero individuate nella tavola S.02 del Piano dei Servizi come 'spazi destinati alla sosta' nell'ambito del "Sistema del verde urbano e delle infrastrutture per la mobilità".

Analogamente, l'area di cui al mappale 204 (Lotto 3) risulta anch'essa inserita nella categoria "Infrastrutture per la mobilità ed il trasporto pubblico" ma classificata tra le 'infrastrutture viarie esistenti', nonché soggetta agli impegni di cui alla Convezione attuativa della Variante al P.I.I. Portello (sottoscritta nel 2019) quale opera di urbanizzazione primaria.

Si precisa, pertanto, che nessuno dei suddetti Lotti genera alcun diritto edificatorio.

VINCOLI

Per quanto riguarda gli aspetti vincolistici, si rende noto che i Lotti sono gravati da un vincolo di inedificabilità assoluta in soprassuolo, mentre è ammessa l'edificazione in sottosuolo.

Più dettagliatamente:

Lotti 1 e 2 - Le aree potranno essere gravate da servitù di pubblico transito, compreso l'impegno alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria, qualora destinate a viabilità di connessione. Inoltre, parte dei mappali potrà essere gravata, in sottosuolo, da servitù perpetua di fognatura in favore del Comune di Milano. Inoltre, in caso di distinta aggiudicazione dei lotti, la progettazione delle aree dovrà essere obbligatoriamente eseguita in coordinamento con il Soggetto confinante.

Lotto 3 - L'area è destinata alla realizzazione di un percorso ciclopedonale di collegamento tra la via Madruzzo e la stazione metropolitana M5 "Portello", così come previsto nell'ambito di separati accordi contrattuali.

OBBLIGHI A CARICO DEGLI ACQUIRENTI

- In riferimento ai Lotti 1 e 2, con la stipula dell'atto di compravendita, il Soggetto acquirente si obbliga a mettere a disposizione le predette aree ai fini della realizzazione dell'opera di spostamento del tratto di fognatura pubblica esistente, nonché a stipulare apposito atto con il Soggetto gestore per acconsentire gli interventi manutentivi collegati alla servitù sopra richiamata.

- In riferimento al Lotto 3, con la stipula dell'atto di compravendita, il Soggetto acquirente si obbliga:

- a) entro 30 (trenta) giorni dalla stipula dell'atto di compravendita, ad effettuare le opere atte a garantire, in sicurezza, l'accessibilità al pubblico transito mediante la realizzazione di un percorso pedonale provvisorio di collegamento tra via C. Madruzzo e viale L. Scarampo;
- b) a realizzare in via definitiva un percorso ciclopedonale di connessione tra via C. Madruzzo e viale L. Scarampo da aprire al pubblico transito.

Anche nel caso in cui il Lotto 3 venisse utilizzato, in tutto o in parte, come area di cantiere per interventi edilizi privati, dovrà essere sempre garantito il pubblico transito pedonale di connessione tra via C. Madruzzo e viale L. Scarampo.

Inoltre, con l'acquisizione del Lotto 3, l'Amministrazione comunale - Direzione Rigenerazione Urbana - metterà a disposizione del Soggetto acquirente, con contestuale trasferimento in capo a quest'ultimo dell'obbligo di custodia e relativa manutenzione, il limitrofo mappale n. 205, in

quanto superficie necessaria a garantire l'attraversamento pedonale, di cui ai precedenti impegni *sub a) e b)*, sia nella sua realizzazione temporanea che definitiva.

Nel caso in cui il percorso pedonale venisse realizzato da parte del Comune prima della stipula dell'atto di compravendita, il Soggetto acquirente dovrà solamente garantire l'accessibilità al pubblico transito.

I predetti obblighi, unitamente ai vincoli previsti dal precedente articolo, dovranno essere oggetto di successiva Convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo da allegare ai titoli edilizi.

Il trasferimento del diritto di proprietà relativo agli immobili oggetto della presente procedura di evidenza pubblica è sottoposto alla clausola risolutiva espressa (ai sensi dell'art. 1456 codice civile), costituita dalla mancata presentazione di idoneo Atto unilaterale d'obbligo o di Permesso di Costruire Convenzionato entro 2 (due) anni dalla stipula dell'atto di compravendita, decorsi i quali la compravendita dovrà comunque intendersi risolta di diritto, con l'obbligo di corrispondere al Comune di Milano una somma pari al 2% del prezzo di aggiudicazione, manlevando il Comune stesso da ogni ripetizione qualora il percorso ciclopedonale sia stato, anche in via provvisoria, già realizzato.

TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

In caso di alienazione totale o parziale delle aree oggetto della presente vendita le obbligazioni assunte dal Soggetto acquirente si intenderanno trasferite in capo all'avente causa.

PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo a base d'asta è fissato nella tabella indicata, al netto di imposte, tasse, oneri notarili.

DEPOSITO CAUZIONALE

Ogni concorrente, prima di presentare la domanda, dovrà costituire, **pena l'esclusione**, una cauzione provvisoria il cui importo è indicato nella tabella, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti, in caso di aggiudicazione.

La stessa potrà essere costituita tramite deposito in contanti (secondo i limiti previsti dalla legge vigenti) o con assegni circolari intestati a "Comune di Milano" presso la Tesoreria Comunale (**previo appuntamento - tel. 02.804354 - via Silvio Pellico n. 16, piano terra, dalle ore 8:30 alle ore 13:30, dal lunedì al venerdì**) ovvero con fidejussione bancaria rilasciata da Azienda di credito

autorizzata a norma di legge o con fidejussione assicurativa rilasciata da Imprese di assicurazione autorizzate a norma di legge.

L'originale della ricevuta di versamento del deposito cauzionale provvisorio dovrà essere allegata alla domanda di partecipazione alla gara.

La fidejussione avrà validità per una durata di 365 giorni decorrenti dalla data di presentazione dell'offerta. La garanzia prestata verrà svincolata, con liberazione del partecipante da ogni obbligo relativo, al momento dell'effettivo adempimento dell'obbligazione di acquisto della proprietà dell'immobile, se aggiudicatario, ovvero entro 60 giorni dalla seduta di gara, se non aggiudicatario. La restituzione del deposito cauzionale ai non aggiudicatari sarà disposta mediante autorizzazione rilasciata dall'Area Patrimonio Immobiliare alla Tesoreria Comunale.

Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere l'atto di compravendita, il deposito provvisorio sarà incamerato, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione Comunale di agire per il risarcimento del maggior danno subito.

Le fidejussioni bancarie e assicurative dovranno prevedere espressamente la formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C. del partecipante alla gara e debitore principale, escutibile a prima e semplice richiesta del Comune a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento.

Le fidejussioni dovranno essere accompagnate da autenticazione notarile della firma del sottoscrittore dalla quale risulti l'identità, la qualifica ed il titolo in base al quale lo stesso è legittimato a sottoscrivere il documento rilasciato.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Possono partecipare al presente bando le persone fisiche maggiorenni alla data di sottoscrizione della domanda di partecipazione e gli Enti/persona giuridiche che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

UNO STESSO SOGGETTO POTRÀ CONCORRERE PER TUTTI I LOTTI, A CONDIZIONE CHE PRESENTI DOMANDE DISTINTE E FORMALMENTE COMPLETE PER CIASCUN LOTTO.

I concorrenti dovranno presentare, a pena di esclusione, un plico contenente:

1. **Domanda di partecipazione all'asta.** La domanda di partecipazione dovrà essere munita di marca da bollo e redatta in lingua italiana, con firma non autenticata.

La domanda debitamente compilata e sottoscritta dal concorrente, **pena l'esclusione**, dovrà contenere tutte le dichiarazioni riportate nel **modello "allegato A"**. L'eventuale omissione anche di una sola dichiarazione comporterà l'esclusione della domanda di partecipazione.

2. **dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà** ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445 del 28/12/2000, secondo il **modello "allegato B"**;
3. **originale della ricevuta rilasciata dalla Tesoreria Comunale di Milano - Banca Intesa SanPaolo S.p.A. (BOLLETTA)** attestante l'avvenuta costituzione del deposito **cauzionale**, ovvero originale di fidejussione bancaria o di fidejussione assicurativa;
4. in caso di offerta per procura speciale o di offerta cumulativa, **procura speciale** in originale o copia autenticata;
5. **fotocopia del documento di identità del concorrente**;
6. **patto di integrità** debitamente sottoscritto dal concorrente, secondo il **modello "allegato C"**.
7. **BUSTA CHIUSA controfirmata sui lembi di chiusura e contrassegnata con la dicitura "Offerta economica"**. L'offerta economica - redatta in carta legale del valore corrente, preferibilmente secondo il **modello "allegato D"** - dovrà indicare, in cifra e in lettere, il prezzo offerto, essere datata e sottoscritta dal concorrente (persona fisica o legale rappresentante per le Società e gli Enti di qualsiasi tipo). E' nulla l'offerta priva di sottoscrizione.

SONO ESCLUSE LE OFFERTE ECONOMICHE IN RIBASSO O PARI RISPETTO ALLA BASE D'ASTA.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

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

MODALITA' E TERMINE DI PRESENTAZIONE DEL PLICO- TERMINI PERENTORI

Il plico contenente la domanda di partecipazione, i documenti sopra indicati e la busta con l'offerta economica dovrà, **a pena di esclusione**, essere chiuso, controfirmato sui lembi di chiusura, contrassegnato con la seguente dicitura **"NON APRIRE - ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI AREE DI PROPRIETA' COMUNALE NELL'AMBITO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA**

“FIERA POLO URBANO”, oltre che riportare l’indicazione del mittente ed il relativo indirizzo e l’indicazione del LOTTO.

Il plico dovrà pervenire al COMUNE DI MILANO - AREA PATRIMONIO IMMOBILIARE - VIA LARGA, 12 - 20122 MILANO, A PENA DI ESCLUSIONE, ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12:00 DEL GIORNO 14 SETTEMBRE 2022 ALL’AREA PATRIMONIO IMMOBILIARE, VIA LARGA, 12 - MILANO, 4° PIANO, STANZA 419.

Il plico potrà essere consegnato a mano o spedito a mezzo posta; in ogni caso il limite massimo, ai fini della presentazione, è quello sopraindicato, non assumendosi l’Amministrazione Comunale alcuna responsabilità in merito a ritardi non imputabili ad un suo comportamento colposo o doloso. Farà fede il timbro della data di ricevimento e l’orario posto dall’Ufficio suddetto del Comune all’atto del ricevimento.

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non dovesse giungere in tempo utile all’indirizzo di cui sopra.

I plichi, con qualsiasi mezzo pervenuti, presentati successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenuti validi ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all’asta. Non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.

I PLICHI PERVENUTI SARANNO APERTI IN SEDUTA PUBBLICA IL GIORNO 15 SETTEMBRE 2022 ALLE ORE 11,00, PRESSO GLI UFFICI DELL’AREA PATRIMONIO IMMOBILIARE, VIA LARGA, 12 - 20122 MILANO.

Il luogo in cui si svolgerà l’asta e le modalità di partecipazione alla seduta pubblica saranno dettagliate con apposito avviso, pubblicato nella pagina web del bando.

DISCIPLINA DI RIFERIMENTO E METODO DI AGGIUDICAZIONE

L’asta è disciplinata dal Regolamento per l’amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni, e si terrà con il metodo di cui all’art. 73, lettera c) e le procedure di cui all’art. 76, comma 2.

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

Sono ammesse offerte per procura speciale, che dovrà essere fatta per atto pubblico o per scrittura privata, con firma autenticata dal notaio **a pena di esclusione**.

Sono ammesse offerte cumulative da parte di più persone fisiche o giuridiche, le quali dovranno conferire procura speciale ad una di esse, **a pena di esclusione**. Nel caso specifico **i modelli allegati "B" e "C"** dovranno essere sottoscritti da ciascun concorrente. In tal caso l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

L'aggiudicazione sarà ad unico incanto a favore del concorrente che ha presentato l'offerta più vantaggiosa ed il cui prezzo sia più alto rispetto alla base d'asta, con esclusione delle offerte in ribasso o pari alla base d'asta.

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.

In caso di parità di offerta tra due o più concorrenti, a norma dell'art. 77 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli, con offerta migliorativa in busta chiusa. È, pertanto, onere di ciascun offerente che voglia partecipare alla licitazione di cui sopra essere presente (a mezzo di procuratore speciale o legale rappresentante) all'apertura dei plichi delle offerte segrete. Nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta. In assenza dell'offerente o del suo legale rappresentante o procuratore, il concorrente non sarà ammesso alla licitazione, ferma restando l'offerta segreta già presentata. Ove nessuno dei concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta sia presente, ovvero i presenti non vogliano migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.

Dell'esito della gara verrà redatto regolare verbale che dichiarerà l'aggiudicazione provvisoria a favore del migliore offerente.

AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

L'aggiudicazione definitiva avverrà con provvedimento dirigenziale successivamente alla verifica della capacità a contrarre dell'Aggiudicatario.

L'Amministrazione, in qualsiasi momento e fino alla stipulazione del contratto, si riserva la facoltà di recedere dalle operazioni di vendita qualora ne ricorrano i presupposti o l'interesse specifico. Il recesso sarà comunicato all'aggiudicatario a mezzo di PEC/raccomandata A.R. e, conseguentemente, sarà restituito il deposito cauzionale, escluso ogni altro indennizzo.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Le unità immobiliari saranno vendute a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Con la compravendita si trasferiscono le relative accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, diritti, ragioni, azioni, vincoli delle leggi vigenti, come visto e piaciuto all'aggiudicatario il quale – con la semplice presentazione della domanda all'asta – ne accetta integralmente lo stato. Saranno a carico della parte acquirente:

- eventuali aggiornamenti catastali;
- i costi per la rimozione e lo sgombero delle masserizie eventualmente presenti negli immobili acquistati;
- i costi per eventuali oneri di bonifica dell'immobile oggetto di alienazione, così come ogni effetto, azione conseguente all'intervento stesso. L'acquirente non potrà avanzare alcuna pretesa nei confronti del Comune di Milano per i costi sostenuti in relazione agli interventi di bonifica effettuati, esclusa ogni forma di rivalsa e richiesta di indennizzo nei confronti della Parte venditrice.

CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

L'atto di compravendita sarà stipulato a Milano, a cura del notaio nominato dalla parte acquirente di ciascun lotto entro 120 giorni dall'atto di aggiudicazione definitiva.

Il prezzo finale di aggiudicazione dovrà essere versato integralmente al momento della stipula dell'atto notarile. Non è prevista la possibilità di dilazioni di pagamento. Nell'atto verrà data quietanza del versamento.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non adempia all'obbligo di presentarsi alla stipulazione dell'atto, ovvero non provveda al pagamento del corrispettivo dovuto per l'acquisto del complesso immobiliare, si darà luogo alla decadenza dall'aggiudicazione. Alla decadenza il Comune incamererà, a titolo di penale, il deposito cauzionale.

Tutte le spese notarili, imposte e tasse inerenti ai trasferimenti immobiliari sono a carico della parte acquirente. Il prezzo di cessione è di fatto al netto di ogni onere fiscale, notarile, catastale, che comunque rimarranno a carico dell'acquirente.

L'acquirente entrerà nel possesso materiale del bene acquistato all'atto di stipula.

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE SI RISERVA ALTRESÌ LA FACOLTÀ DI REVOCARE, MODIFICARE O PROROGARE IL PRESENTE AVVISO.

IL PRESENTE AVVISO NON HA NATURA DI ANNUNCIO COMMERCIALE.

INFORMAZIONI GENERALI

Il Responsabile del Procedimento è: la dottoressa Daniela Corrente, Unità Trasferimenti Immobiliari e Gare, Area Patrimonio Immobiliare. Per quanto non previsto dal presente bando si richiamano le norme del Regio Decreto n. 827 del 23 maggio 1924 e s.m.i., il codice civile e le normative vigenti. Il presente bando verrà pubblicato sul sito internet del Comune di Milano www.comune.milano.it, all'Albo Pretorio del Comune di Milano e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

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

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento Europeo sulla protezione dei dati personali n. 2016/679, del Decreto Legislativo 30.06.2003 n. 196 e del D. Lgs. 10.8.2018 n. 101, i dati raccolti sono trattati per finalità istituzionali, con l'ausilio di supporti cartacei e informatici del Comune di Milano, nell'ambito della procedura di gara. Il conferimento dei dati è obbligatorio e l'eventuale rifiuto comporta l'esclusione dalla procedura di gara. I dati raccolti possono esser comunicati alle competenti amministrazioni autorità per i controlli sulle autocertificazioni ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. n. 445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa vigente nazionale e comunitaria. Il titolare del trattamento è il Comune di Milano, il Responsabile del Trattamento è il Direttore dell'Area Patrimonio Immobiliare. Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza, in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato, fatta salva la necessaria pubblicità della procedura di gara ai sensi delle disposizioni legislative vigenti. L'interessato potrà esercitare i diritti di cui agli artt. 15-22 del Regolamento UE 679/2016, ove applicabili, con particolare riferimento all'art. 13 comma 2, lettera b) che prevede il diritto di accesso ai dati personali, la rettifica, la cancellazione, la limitazione del trattamento, l'opposizione al trattamento.

Le richieste per l'esercizio dei diritti dell'interessato dovranno essere inviate all'indirizzo di posta elettronica *PEPI.Demanio@comune.milano.it* o al responsabile e per la protezione dei dati personali *dpo@comune.milano.it*. Gli interessati, ricorrendone i presupposti, possono proporre un eventuale reclamo all'Autorità di Controllo Italiana - Garante per la protezione dei dati personali - Piazza Monte Citorio, 121 - 00186 Roma.

IL DIRETTORE
(Arch. Massimo Marzolla)