



AREA TECNICA
Settore Servizi Integrati Funzionamento e Controlli

Classificazione 6.5.6

Nella risposta citare il numero di protocollo
e la classificazione sopraindicati

Oggetto: LETTERA DI INVITO A TRATTATIVA PRIVATA PER L'ALIENAZIONE DI UN'AREA DI PROPRIETA' DELLA PROVINCIA DI VARESE IN COMUNE DI AZZATE VIA PIAVE N. 4 IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL FOGLIO 9 MAPP. 7576.

Premesso che in data 20/09/2024, questo Ente ha provveduto a pubblicare sul sito internet della Provincia di Varese, nonché sul sito del Comune di Azzate, l'avviso pubblico finalizzato alla richiesta di manifestazioni di interesse a partecipare alla successiva procedura negoziata per l'acquisto del bene posto in vendita.

Tenuto conto che entro il termine stabilito nella procedura di cui sopra, sono pervenute n. 2 manifestazioni di interesse;

Richiamato il vigente Regolamento per l'Acquisizione e la Gestione del Patrimonio Immobiliare, che all'art. 7 ammette la vendita di beni inseriti nel patrimonio disponibile dell'Ente attraverso la trattativa privata, con i soggetti che hanno manifestato interesse, i quali verranno invitati a formulare offerta segreta in rialzo sul prezzo base fissato per l'alienazione, salva la facoltà della Provincia di non aggiudicare nel caso in cui nessuna offerta venisse ritenuta soddisfacente o di trattare direttamente con il migliore offerente, condizioni d'offerta migliorative.

Visto quanto sopra riportato, codesta spettabile S.V. in indirizzo, avendo presentato manifestazione di interesse per partecipare alla successiva procedura negoziata per l'acquisto dell'area di proprietà di Provincia di Varese sita in Azzate (VA), Via Piave 4, identificato al Catasto Terreni del Comune di Azzate, foglio 9, mappale 7576.

E' INVITATA

a formulare offerta economica migliorativa con le modalità specificate di seguito.

1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE DA ALIENARE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile da alienare è una porzione di area stradale in fregio alla S.P. 17 sito in Comune di Azzate in via Piave n. 4. Viene identificato al Catasto Terreni del Comune di Azzate come segue: - foglio 9, mappale 7576 – relit. Strad. – superficie 115 mq.

2) PREZZO A BASE DELLA TRATTATIVA PRIVATA:

Il prezzo a base di gara della presente trattativa privata per l'alienazione del suddetto immobile è stabilito in € 9.660,00.

3) CONDIZIONI DI VENDITA

L'immobile sarà alienato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i relativi pesi, oneri e vincoli, con tutti i diritti, azioni, accessori, accessioni, dipendenze e pertinenze e con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, ancorché non trascritte.

4) SOGGETTI INVITATI A PRESENTARE OFFERTA MIGLIORATIVA

Sono ammessi a presentare offerta migliorativa esclusivamente i concorrenti che hanno presentato richiesta nella fase precedente di avviso di manifestazione di interesse.

5) TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le offerte economicamente migliorative dovranno pervenire entro le ore 12:00 del giorno ---/---/-----, **a pena di esclusione**. Farà fede il timbro data ed ora apposti all'atto del ricevimento dal competente ufficio della Provincia di Varese.

Il recapito del plico sigillato contenente l'offerta, entro e non oltre il suddetto termine, dovrà essere effettuato al seguente indirizzo:

- Provincia di Varese – Ufficio Protocollo Piazza Libertà, 1 21100 VARESE mediante raccomandata A/R o consegna a mano.

Il recapito del plico, entro il termine indicato, rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

Non si darà corso all'apertura della busta che non risulti pervenuta entro i termini sopra precisati.

Oltre il termine sopraindicato, non sarà valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva di offerta precedente.

6) FORMA DELL'OFFERTA MIGLIORATIVA

L'offerta dovrà essere scritta in lingua italiana e resa legale mediante l'assolvimento dell'imposta di bollo pari Euro 16,00.

L'imposta di bollo potrà essere corrisposta mediante pagamento ad intermediario convenzionato con l'Agenzia delle Entrate, e sull'offerta economica dovrà essere apposto l'apposito contrassegno telematico (marca da bollo) rilasciato dall'intermediario.

L'offerta dovrà essere **incondizionata** e dovrà essere espressa, oltre che in cifre, anche in lettere in termini di rialzo sull'importo a base d'asta.

L'offerta, come sopra formulata, dovrà essere sottoscritta dal soggetto invitato a partecipare alla procedura, avente titolo a presentare offerta.

In caso di discordanza tra il rialzo indicato in cifre e quello in lettere verrà preso in considerazione quello più conveniente per l'Amministrazione.

L'offerta, sola senza alcun altro documento, dovrà essere chiusa in una apposita busta sigillata sulla quale dovrà inoltre risultare il nome del concorrente e l'immobile oggetto di alienazione.

La busta sigillata dovrà essere introdotta in un'altra busta più grande sulla quale dovrà essere specificato il mittente e apposta la seguente scritta:

"TRATTATIVA PRIVATA PER L'ALIENAZIONE DI UN'AREA DI PROPRIETA' DELLA PROVINCIA DI VARESE IN COMUNE DI AZZATE VIA PIAVE N. 4 IDENTIFICATA CATASTALMENTE AL MAPP. 7576 – OFFERTA MIGLIORATIVA"

E dovrà essere indirizzato a:

PROVINCIA DI VARESE Area Tecnica – Servizi Integrati Funzionamento e Controlli – Patrimonio - Piazza Libertà n. 1 – 21100 VARESE.

Si precisa che in questa seconda busta dovranno essere inseriti, oltre alla busta contenente l'offerta economica, tutti i documenti richiesti nei seguenti capi "I" e "II" della presente lettera.

DOCUMENTAZIONE CHE GLI INTERESSATI DEVONO ALLEGARE NELLA SECONDA BUSTA PER ESSERE AMMESSI ALLA GARA

"I"

Dichiarazione sostitutiva, ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, in carta libera, sottoscritta da soggetto munito dei necessari poteri del quale dovrà essere allegata copia fotostatica di un documento di identità valido, attestante:

1) un numero di telefono, un indirizzo di posta elettronica, meglio se certificata, oltreché l'indicazione del domicilio eletto, per tutte le comunicazioni inerenti la procedura in oggetto **assentendo espressamente** a che le comunicazioni inerenti la procedura in oggetto possano essergli fatte via posta elettronica certificata (PEC) o via posta elettronica non certificata;

2) per le persone fisiche: nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale dell'offerente e, se coniugato, il conseguente regime patrimoniale;

3) di aver preso cognizione e di accettare integralmente, senza eccezione alcuna, tutte le condizioni riportate nella lettera di invito;

- 4) di aver preso conoscenza di tutti i documenti (amministrativi, tecnici, catastali, urbanistici ecc.) relativi all'immobile;
- 5) di aver vagliato tutte le circostanze che possono influire sull'offerta presentata, nessuna esclusa, ivi compresa l'attuale situazione urbanistico-edilizia dell'immobile, la documentazione tecnica ad esso attinente e di considerare equa l'offerta economica prodotta;
- 6) di essere a piena conoscenza dello stato di fatto, di diritto e di occupazione in cui l'immobile si trova;
- 7) di essere a conoscenza ed accettare che l'immobile per il quale viene presentata offerta sarà alienato a corpo e non a misura, nello stato di fatto, diritto, occupazione, manutenzione e conservazione in cui si trova;
- 8) di essere a conoscenza che saranno a proprio carico la designazione del notaio per la redazione del relativo atto nonché le spese inerenti e conseguenti alla stipula dello stesso.
- 9) di essere edotto degli obblighi derivanti dal Codice di comportamento adottato dalla Provincia di Varese reperibili nei rispettivi siti istituzionali e di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, ad osservare e a far osservare ai propri dipendenti e collaboratori, per quanto applicabile, il suddetto codice, pena la risoluzione del contratto;
- 10) di non trovarsi in alcuna delle condizioni che determinano il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle norme vigenti;
- 11) di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- 12) di non avere a proprio carico pendenze di procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 6 del D.Lgs. n. 159 del 06/09/2011 o di una delle cause ostative previste dall'art. 67 del medesimo D.Lgs. (codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione).
- 13) di aver preso piena visione e conoscenza dell'immobile oggetto di alienazione e delle sue caratteristiche e di impegnarsi, in caso di aggiudicazione definitiva, a corrispondere integralmente il corrispettivo dovuto;

"II"

Deposito cauzionale, a garanzia dell'offerta e della sottoscrizione del contratto, per un importo pari al 10% del valore a base d'asta (€ 966,00).

Detta cauzione potrà essere prestata mediante fidejussione bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale, di cui all'art. 106 del D.Lgs. 01/09/1993 n. 385 e s.m.i., che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero del bilancio e della programmazione economica.

La stessa dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. Tale cauzione dovrà avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

La cauzione potrà anche essere prestata mediante bonifico bancario da effettuarsi esclusivamente sul conto intestato alla Provincia di Varese codice Iban IT28Y0569610801000085603X10 - Banca Popolare di Sondrio, sede di Varese, Viale Belforte 151 – causale: deposito cauzionale per acquisizione immobile via Piave 4 sito in Comune di Azzate, con la precisazione che la quietanza dell'avvenuto deposito dovrà essere allegata nella busta contenente i documenti.

Si precisa che non si accetteranno altre forme di prestazione della cauzione ovvero cauzioni rilasciate da soggetti diversi da quelli espressamente sopra indicati fatte salve altre modalità espressamente previste dall'art. 106 del D.Lgs. 36/2023 (codice dei contratti pubblici) fermo restando l'importo sopracitato.

Ai non aggiudicatari l'assenso allo svincolo di detta cauzione avverrà contestualmente alla comunicazione dell'intervenuta aggiudicazione definitiva.

Nel caso in cui l'aggiudicatario dichiari di voler recedere dall'alienazione, o non stipuli l'atto di acquisto nei termini previsti, la Provincia di Varese avrà il diritto di trattenere la cauzione prestata per l'importo totale della stessa a titolo di penale irriducibile salvo, comunque, il diritto al maggior danno.

7) PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

Sono ammesse offerte per procura speciale, che dovrà essere redatta per atto pubblico ed allegata in originale o copia autenticata all'offerta, pena l'esclusione dalla gara.

Sono ammesse offerte cumulative da parte di due o più soggetti i quali dovranno conferire procura speciale per atto pubblico ad uno di essi da allegarsi all'offerta, ovvero sottoscrivere tutti l'offerta. In tal caso la dichiarazione di cui al precedente capo "I" dovrà essere sottoscritta da ogni soggetto e l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari.

Sono ammesse offerte per persona da nominare secondo le modalità di cui all'art. 81 R.D. 827/1924.

Non è consentita, direttamente e/o indirettamente, la presentazione di più offerte da parte dello stesso soggetto; non è consentita la presentazione di offerte nel corso della procedura d'asta e dopo la data di scadenza del relativo termine di presentazione.

L'Ente proprietario si riserva di effettuare controlli e verifiche sulla veridicità delle autocertificazioni prodotte dall'offerente anche successivamente all'aggiudicazione e prima della stipulazione dell'atto notarile.

La non veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la non stipulazione dell'atto per fatto imputabile all'aggiudicatario, salvo comunque le responsabilità penali. L'Ente in tal caso avrà diritto ad incamerare l'intero deposito cauzionale prestato, salvo comunque il diritto al maggior danno.

L'offerta si considera vincolante per l'offerente ed irrevocabile per la durata di giorni 180 dalla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

8) CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE: PREZZO PIU' ALTO

La trattativa privata si svolge per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base posto a base di gara pari ad €. 9.660,00.

La gara è aggiudicata al concorrente che avrà formulato l'offerta economica migliorativa più alta, a condizione che essa sia superiore al prezzo base.

9) MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

La seduta pubblica di apertura delle offerte migliorative pervenute in tempo utile si terrà il giorno ---/---/-----, alle ore 10:00 presso la sede della Provincia di Varese, P.zza Libertà n. 1, 21100 Varese (VA), presso la sala Ortelli.

L'apertura delle buste è effettuata, in seduta pubblica, da apposita Commissione di gara, nominata dopo la scadenza del termine fissato nell'avviso d'asta pubblica per la presentazione delle offerte, e costituita da un Dirigente dell'ente, in qualità di Presidente, e due Commissari, scelti tra i funzionari in servizio presso l'ente.

In tale seduta si procede all'esame delle offerte economiche migliorative ed all'eventuale esclusione di quelle irregolari o inammissibili.

Si procede all'aggiudicazione provvisoria in favore del concorrente che ha presentato l'offerta più alta, a condizione che essa sia superiore al prezzo a base della trattativa privata.

Al termine della predetta seduta pubblica si procede all'aggiudicazione provvisoria anche nel caso sia stata presentata una sola offerta migliorativa valida.

In caso di offerte migliorative vincenti uguali, si procede nella medesima seduta come segue:

_ se i concorrenti interessati sono presenti alla seduta, al rilancio, tra essi soli, con ulteriori offerte migliorative segrete;

_ se i concorrenti interessati, o uno solo di essi, non sono presenti alla seduta, ovvero non intendano migliorare ulteriormente l'offerta, all'aggiudicazione mediante sorteggio pubblico.

Si richiama il disposto degli artt. 73 lett. c), 76 co 2 e 3 e 77 del R.D. 827/24 e s.m.i..

10) CAUSE ESPRESSE DI ESCLUSIONE

Costituiscono **causa di esclusione** dalla trattativa privata:

- **le offerte formulate da soggetti non invitati;**
- **le offerte formulate da soggetti non abilitati a contrattare con la pubblica amministrazione, ai sensi delle normative vigenti;**
- **le offerte non contenute in busta chiusa e sigillata o presentate in maniera difforme da quanto stabilito dalla presente lettera di invito;**
- **le offerte non riportanti sull'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto della gara;**
- **le offerte non sottoscritte nei modi previsti dalla presente lettera di invito;**
- **le offerte pervenute in ritardo, a qualsiasi causa dovuto;**
- **l'invio delle offerte con mezzi diversi da quelli indicati dalla presente lettera di invito;**
- **le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri;**
- **l'offerta sostitutiva od aggiuntiva;**
- **l'offerta formulata congiuntamente da soggetti invitati separatamente;**
- **le offerte formulate per conto di una terza persona con riserva di nomina;**
- **le offerte non corredate di uno o più documenti previsti dalla presente lettera di invito;**
- **le offerte di importo pari o inferiore al prezzo posto a base della trattativa privata.**

11) PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

Il **verbale di aggiudicazione provvisoria** vincola l'aggiudicatario fin dal momento della compilazione del verbale, ma non impegna l'Amministrazione aggiudicatrice, che sarà impegnata solo dopo l'aggiudicazione definitiva e la stipula dell'atto di compravendita.

Previo verifica degli atti di gara, qualora i requisiti di partecipazione in capo all'aggiudicatario risultino comprovati, il Dirigente dell'Area Tecnica, con propria determinazione, procede all'**aggiudicazione definitiva** della gara.

Dell'aggiudicazione sarà data formale comunicazione mediante posta elettronica o posta elettronica certificata (PEC).

L'aggiudicazione definitiva ed efficace non produce alcun effetto traslativo della proprietà e tale effetto si realizza soltanto con la stipula del contratto definitivo di compravendita ed il contestuale ed integrale pagamento del prezzo di acquisto.

L'aggiudicatario non può cedere ad altro soggetto l'aggiudicazione disposta in suo favore.

Si precisa che saranno a carico dell'aggiudicatario la designazione del notaio per la redazione del relativo atto nonché le spese inerenti e conseguenti alla stipula dello stesso, che dovrà avvenire nel luogo, nella data, nell'ora stabiliti in accordo tra le parti.

12) CONSEGNA DEL BENE

Il bene oggetto di alienazione sarà consegnato nello stato di fatto e di diritto e di occupazione in cui si trova senza obbligo da parte della Provincia di Varese di ulteriori opere di ultimazione, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco.

13) DOCUMENTAZIONE INFORMATIVA RIGUARDANTE GLI IMMOBILI E SOPRALLUOGHI

Ai fini della presentazione dell'offerta il sopralluogo è facoltativo.

E' facoltativa la presa visione della documentazione, disponibile in formato cartaceo presso l'Ufficio Patrimonio della Provincia di Varese - 1° piano, nei giorni dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 12:00, previo appuntamento telefonico al seguente recapito telefonico 0332/252350.

Le richieste di appuntamento dovranno pervenire entro il ---/---/---.

Dell'avvenuta presa visione verrà rilasciata apposita ricevuta.

14) DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Ogni controversia che dovesse insorgere in sede di gara/asta verrà decisa seduta stante dal Presidente della stessa, senza formalità alcuna e sarà inappellabile.

Per ogni controversia che dovesse insorgere con l'Aggiudicatario in relazione alla alienazione è competente l'Autorità Giudiziaria del Foro di Varese.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, sarà fatto riferimento a tutte le altre norme vigenti in materia e al regolamento sui contratti approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 30 del 29.06.2015.

I concorrenti, con la semplice partecipazione, accettano incondizionatamente tutte le norme sopra citate e quelle del presente bando.

15) TRATTAMENTO DEI DATI

Si informa, ai sensi Regolamento Generale di Protezione dei Dati n. 2016/679/UE, che i dati forniti dai partecipanti alla gara sono necessari per la gestione del procedimento di gara e sono raccolti ed in parte pubblicati, in applicazione delle vigenti norme.

I dati personali forniti dal concorrente saranno utilizzati esclusivamente per il procedimento di gara e per gli eventuali conseguenti procedimenti amministrativi e saranno oggetto di trattamento svolto con o senza l'ausilio di strumenti informatici nel pieno rispetto della normativa sopra richiamata e degli obblighi di riservatezza ai quali è tenuta la Pubblica Amministrazione.

Con la presentazione dell'offerta il concorrente autorizza il trattamento dei dati personali con le finalità ed i limiti sopra detti.

Il rifiuto a fornire i dati richiesti determina l'esclusione dalla gara.

L'accesso agli atti da parte degli interessati e dei controinteressati è disciplinato dalla L. 241/90 e s.m.i.

I diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'art. 7 della L. 196/2003 e s.m.i. e sono esercitabili con le modalità della legge n. 241/90 e s.m.i., e del Regolamento Provinciale per l'accesso agli atti.



16) RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Si informa che il responsabile del procedimento è il responsabile del Settore Servizi Integrati funzionamento e controlli rag. Maria Grazia Pirocca.

A V V E R T E N Z E

La mancata, l'irregolare o l'incompleta presentazione della dichiarazione e/o documentazione richiesta dal presente bando, nonché l'irregolare modalità di presentazione dell'offerta, sarà causa di esclusione dalla gara.

Si rammenta che la falsa dichiarazione comporta sanzioni penali (art. 76 D.P.R. 28.12.2000 n. 445).

In ordine alla veridicità delle dichiarazioni i competenti servizi della Provincia di Varese potranno procedere a verifiche d'ufficio.

Varese, ---/---/-----

Il Dirigente dell'Area Tecnica
Arch. Giuseppe Ruffo

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del
T.U. 445/2000 e del D. Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate)

Allegati:

- *dichiarazione sostitutiva*
- *modello offerta economica*
- *informativa sulla privacy*
- *codice comportamento dei dipendenti della Provincia di Varese*