COMUNE DI TREZZANO SUL NAVIGLIO

CITTA' METROPOLITANA DI MILANO
Via IV Novembre, 20090

Prop. n. 2874

Servizio Urbanistica

DETERMINAZIONE N. 862 / 2026

OGGETTO: BANDO DI ASTA PUBBLICA INTEGRALE PER L'ALIENAZIONE DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE (USO AUTORIMESSA) IN VIA DANTE

IL RESPONSABILE DELL'AREA SERVIZI TECNICI E TERRITORIO

In esecuzione della determina a contrarre n. 830 del 17/09/2026;

Visto il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari vigente del Comune di Trezzano sul Naviglio;

Vista la relazione di stima stragiudiziale redatta in data 09/07/2026 (prot. Gen. 24332 del 17/09/2026);

RENDE NOTO

che è indetta un'asta pubblica, col metodo delle offerte segrete da presentarsi esclusivamente tramite PEC, in aumento rispetto al prezzo posto a base dasta, per l'alienazione di n. 2 unità immobiliari distinte ad uso autorimessa (box), di proprietà al 100% del Comune di Trezzano sul Naviglio, nello stato di fatto, di diritto e di consistenza in cui si trovano.

ART. 1 - OGGETTO DELL'ALIENAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI

L'asta ha per oggetto la vendita separata dei seguenti lotti di proprietà comunale:

LOTTO	DATI CATASTALI (FG. 6, MAP. 1216)	CONSISTENZA	RENDITA CATASTALE	PREZZO BASE D'ASTA	CAUZIONE (10%)
LOTTO 1	Subalterno 15, Cat. C/6, Classe 5, Piano S1	54 mq	€ 195,22	**€ 43.200,00**	€ 4.320,00
LOTTO 2	Subalterno 17, Cat. C/6, Classe 5, Piano S1	50 mq	€ 180,76	**€ 40.000,00**	€ 4.000,00

Stato dei beni - Entrambe le unità si presentano in condizioni discrete. Il complesso immobiliare è dotato di accesso carraio e pedonale da Via Dante Alighieri n. 16 e di uscita da Via Giuseppe Mazzini.

ART. 2 - CONFORMITÀ CATASTALE, URBANISTICA E REGIME DI VENDITA

Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Trezzano sul Naviglio e vengono alienati nella piena legittimità urbanistica, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le relative servitù attive e passive. L'amministrazione garantisce la corrispondenza delle planimetrie catastali depositate con lo stato reale dei luoghi al momento della vendita. Ciascun lotto è libero da iscrizioni ipotecarie, pignoramenti o altri vincoli pregiudizievoli.

ART. 3 - REQUISITI SOGGETTIVI DI PARTECIPAZIONE ED ESCLUSIONI

Possono partecipare all'asta persone fisiche e persone giuridiche (società, enti, associazioni) aventi piena capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi della normativa vigente. Sono tassativamente esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti che:

- si trovino in stato di fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo o nei cui riguardi sia in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni.
- siano stati destinatari di condanne penali passate in giudicato o decreti penali di condanna divenuti irrevocabili per reati che incidono sulla moralità professionale o che comportino l'incapacità di contrattare con la P.A.
- sussistano a loro carico cause di divieto, decadenza o sospensione di cui all'art. 67 del D.Lgs. 159/2011 (Normativa Antimafia).
- abbiano in corso contenziosi giudiziari o situazioni di morosità/debito pregresso non sanato nei confronti del Comune di Trezzano sul Naviglio.

ART. 4 - PARTECIPAZIONE PER CONTO TERZI O SOCIETÀ

È ammessa la partecipazione all'asta in nome e per conto di terzi o di società, secondo le seguenti regole:

- partecipazione per persone giuridiche: la domanda deve essere sottoscritta dal legale rappresentante o da soggetto munito di idonei poteri di firma, allegando visura camerale aggiornata (emessa da non oltre 6 mesi) da cui risultino i poteri societari.
- partecipazione tramite procuratore: è ammessa la presentazione dell'offerta per mezzo di un procuratore speciale. In tal caso, alla documentazione amministrativa deve essere allegata, pena l'esclusione, la relativa procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata da un notaio.
- offerta per persona da nominare: non è ammessa la facoltà di formulare l'offerta per persona da nominare in sede di stipula del rogito. L'aggiudicatario finale dovrà coincidere. Tassativamente con il soggetto offerente o con la persona giuridica legalmente rappresentata in sede di gara.

ART. 5 - MODALITÀ DI SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO

La partecipazione all'asta è subordinata all'effettuazione obbligatoria di un sopralluogo guidato presso gli immobili oggetto di alienazione, al fine di prendere esatta e completa visione dello stato dei luoghi. La richiesta di sopralluogo dovrà pervenire all'indirizzo

PEC del Comune (comune.trezzanosulnaviglio@legalmail.it) entro e non oltre 7 giorni antecedenti il termine di scadenza per la presentazione delle offerte. Il Servizio Demanio fisserà la data del sopralluogo, a seguito del quale verrà rilasciato apposito Attestato di avvenuto sopralluogo, il quale dovrà essere inserito a pena di esclusione all'interno della documentazione amministrativa.

ART. 6 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

L'offerta economica e la documentazione amministrativa dovranno pervenire, a pena di esclusione dalla gara, esclusivamente tramite Posta Elettronica Certificata (PEC) all'indirizzo: comune.trezzanosulnaviglio@legalmail.it **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 02/11/2026**, indicando nell'oggetto la dicitura: OFFERTA PER ASTA PUBBLICA ALIENAZIONE AUTORIMESSE – LOTTO _____. È ammessa la partecipazione per entrambi i lotti inviando PEC e istanze separate per ciascun lotto. La trasmissione dovrà contenere, in allegato, due file PDF distinti e protetti da password (la password dell'offerta economica non dovrà essere inserita nella PEC ma comunicata solo in sede di seduta pubblica su richiesta della Commissione), oppure strutturati come segue:

PARTE A - Documentazione Amministrativa:

1. Domanda di partecipazione redatta sul modello ufficiale dell'Ente, debitamente sottoscritta.
2. Fotocopia del documento d'identità in corso di validità del sottoscrittore (ed eventuale codice fiscale).
3. Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (DPR 445/2000) attestante il possesso dei requisiti soggettivi di cui all'Art. 3.
4. Attestato di avvenuto sopralluogo rilasciato dall'Ufficio Demanio.
5. Ricevuta del deposito cauzionale pari al 10% della base d'asta del lotto per cui si concorre, da versarsi tramite sistema PagoPA (utilizzando i codici indicati sul sito istituzionale) oppure mediante fideiussione bancaria o assicurativa a prima richiesta, con validità di almeno 180 giorni dalla data dell'asta.
6. Eventuale procura notarile (se applicabile) o visura camerale aggiornata.

PARTE B - Offerta Economica: dichiarazione esplicita del prezzo offerto per lo specifico lotto, espresso chiaramente in cifre e in lettere. Il prezzo offerto dovrà essere esclusivamente pari o in aumento rispetto alla base d'asta. Non saranno in alcun modo ammesse offerte al ribasso o condizionate, pena l'immediata esclusione.

ART. 7 - SVOLGIMENTO DELL'INCANTO E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'asta si svolgerà in seduta pubblica presso la sede comunale il giorno 09/11/2026 alle ore 10:30. La Commissione di gara procederà alla verifica della regolarità formale della Documentazione Amministrativa (Parte A) e, per i soli concorrenti ammessi, all'apertura e lettura delle Offerte Economiche (Parte B).

Criterio di aggiudicazione - L'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economica più elevata rispetto al prezzo posto a base d'asta per ciascun lotto. In caso di offerte identiche (ex-aequo), si procederà immediatamente tra i soli offerenti paritari mediante sorteggio pubblico, non essendo previste fasi successive di rilancio orale (incanto classico). Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, purché pari o superiore al prezzo base.

ART. 8 - MODALITÀ DI PAGAMENTO E TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

L'aggiudicazione provvisoria diventerà definitiva a seguito delle verifiche d'ufficio sul possesso dei requisiti di legge. L'aggiudicatario definitivo sarà convocato per la stipula del rogito notarile di compravendita.

Termini e modalità di pagamento - Il saldo del prezzo di acquisto (detratta la somma già versata a titolo di deposito cauzionale, che verrà computata in acconto) dovrà essere corrisposto tassativamente entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, e comunque prima o contestualmente alla firma del rogito notarile, tramite bonifico bancario sul conto corrente tesoreria del Comune di Trezzano sul Naviglio.

Garanzie e decadenza - In caso di mancato pagamento del saldo nel termine stabilito, o in caso di mancata presentazione alla stipula del rogito per fatto imputabile all'acquirente, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto. Il Comune disporrà l'incameramento definitivo del deposito cauzionale del 10% a titolo di penale, fatto salvo il diritto al risarcimento del maggior danno, e si riserva la facoltà di scorrere la graduatoria a favore del secondo classificato.

ART. 9 - REGIME CONVENZIONALE E DIRITTO DI PRELAZIONE DEI CONDOMINI

L'alienazione delle unità immobiliari descritte è soggetta alle obbligazioni, vincoli e riserve di diritti stabiliti nella Convenzione Notaio Dr. Antonio Tremolada dell'11/10/1989, che i partecipanti accettano incondizionatamente:

a) Durata del Diritto e Regime di Superficie:

Ai sensi dell'Art. 5 della citata Convenzione, la concessione d'uso del sottosuolo e delle relative aree di accesso ha una durata prefissata in anni 90 (novanta) a decorrere dall'11 ottobre 1989, rinnovabile per un uguale periodo per una sola volta. L'acquirente subentra nella titolarità del diritto reale per la quota di tempo residua.

b) Oneri di Manutenzione Perpetui:

Ai sensi dell'Art. 15 della medesima Convenzione, rimangono a carico perpetuo degli acquirenti e dei loro aventi causa tutti gli oneri di ordinaria e straordinaria manutenzione relativi alle opere realizzate e alle strutture connesse. Tale vincolo e ripartizione dovranno essere menzionati espressamente nel rogito notarile di compravendita.

c) Diritto di Prelazione Convenzionale a favore dei Condomini:

In ottemperanza alla natura dell'opera edilizia e ai vincoli convenzionali volti a garantire la disponibilità dei box per le unità abitative di superficie dell'insediamento, viene istituito un diritto di prelazione convenzionale a favore dei soggetti che rivestano la qualità di condomini/proprietari all'interno del medesimo complesso condominiale immobiliare sovrastante ed attiguo all'area dei box interrati (Foglio 6 del Catasto Fabbricati).

Procedura per l'esercizio della prelazione condominiale:

- l'asta pubblica verrà regolarmente espletata per definire il valore massimo di mercato e l'aggiudicatario provvisorio;
- successivamente, l'Amministrazione provvederà a pubblicare l'esito della gara e a notificare il prezzo e i dati dell'aggiudicatario al fine di consentire l'esercizio del diritto;

- i condomini legittimati potranno esercitare la prelazione convenzionale entro il termine perentorio di giorni 30 (trenta) dalla pubblicazione dell'esito o dalla notifica, inviando formale istanza via PEC ed offrendo di rilevare il lotto allo stesso prezzo e condizioni dell'aggiudicatario provvisorio;
- qualora il diritto venga esercitato validamente, l'aggiudicatario provvisorio decadrà dalla procedura ottenendo la restituzione integrale del deposito cauzionale del 10%, senza poter vantare pretese o richieste di indennità e risarcimento.

ART. 10 - DISPOSIZIONI FINALI E SPESE

La vendita dei beni non è soggetta ad IVA ma ad Imposta di Registro. Tutti gli oneri notarili, le imposte, le tasse, le spese di trascrizione, voltura catastale e tutte le spese accessorie dipendenti e conseguenti al rogito di compravendita si intendono a totale ed esclusivo carico dell'aggiudicatario, senza alcuna eccezione.

Il presente bando in formato integrale, unitamente ai modelli di domanda e alla perizia stragiudiziale completa, sono consultabili sul sito internet istituzionale: www.comune.trezzano- sul-naviglio.mi.it nella sezione Amministrazione Trasparente - Bandi di Gara e Contratti.

Lì, 28/09/2026

IL RESPONSABILE DI AREA
TOSI JVAN
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)