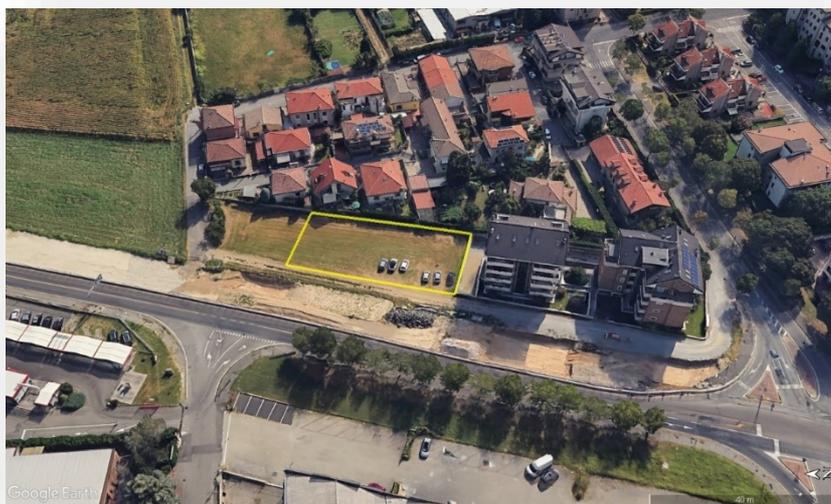




**AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI
TERRENO EDIFICABILE AD USO RESIDENZIALE
LOTTO 1/B AREA DI NUOVO INSEDIAMENTO N18
NOVA MILANESE (MB) – VIA ARMANDO DIAZ**



IL DIRETTORE DEL SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO

Visto il Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con delibera di Consiglio comunale numero 43 del 24 settembre 2010 e vigente dalla data di pubblicazione su BURL serie Avvisi e Concorsi numero 10 del 9 marzo 2011, ed in particolare l'articolo 8.11 delle Norme di Attuazione al Piano delle Regole;
Visto il Piano Triennale delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2024/2026 approvato con delibera della Giunta comunale n.113 del 15 settembre 2023 ed inserito nel Documento Unico di Programmazione 2024/2026, ed in particolare il bene da alienare indicato con il numero progressivo 1.2;
Vista la Delibera di Giunta n.35 del 4 marzo 2024 con la quale è stata approvata la perizia di stima ed il presente avviso di asta pubblica relativamente al terreno comunale sito in fregio alla via Diaz;

RENDE NOTO CHE

il giorno martedì 14 maggio 2024, alle ore 10:00 presso la sede del Palazzo Municipale, via Giussani n.9 in Nova Milanese, si procederà ad esperire l'

ASTA PUBBLICA

per la vendita di un terreno edificabile di proprietà del Comune di Nova Milanese, in seguito meglio descritto, inserito nel Piano delle Alienazioni di cui in premessa, mediante la presentazione di offerte segrete.





1. OGGETTO DELL'ALIENAZIONE

L'area oggetto di vendita fa parte del patrimonio disponibile del Comune di Nova Milanese e viene alienata secondo le procedure previste dall'articolo 73 lettera c) del R.D. 23 maggio 1924 n.827 "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato" e successive modifiche ed integrazioni.

In particolare il terreno oggetto dell'alienazione è identificato come segue:

Area NI-8 Lotto 1/B

Area di proprietà comunale sita in fregio alla **via Diaz**, inclusa nell'Ambito di Nuovo Insediamento denominato NI-8, avente una **superficie fondiaria** complessiva di circa **996 mq**, che risulta individuata nelle mappe del Catasto Terreni del Comune di Nova Milanese al **foglio 2** come segue:

particella 338, area urbana, consistenza 996 mq

Per ulteriori e più dettagliate informazioni si rimanda alla perizia di stima allegata alla sopra richiamata Delibera della Giunta comunale n.35 del 4 marzo 2024.

I soggetti interessati all'acquisto hanno facoltà di visitare il lotto oggetto di interesse, previo appuntamento da richiedere contattando gli uffici comunali all'indirizzo mail gestione.territorio@comune.novamilanese.mb.it. Non saranno prese in considerazione richieste di sopralluogo pervenute oltre cinque giorni prima della data di scadenza fissata per la presentazione della domanda.

2. PREZZO BASE D'ASTA E CAUZIONE

Il prezzo dell'immobile si riferisce alla vendita a corpo del singolo lotto ed è stato determinato al solo scopo della formazione del prezzo base d'asta, sollevando l'Amministrazione alienante dal fornire garanzia su ogni possibilità di utilizzo e sul futuro valore dell'immobile ceduto.

L'immobile sopra descritto viene alienato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova compresi eventuali oneri attivi e passivi, servitù continue e discontinue, apparenti e non apparenti.

L'immobile viene garantito libero da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli.

Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita, o nella determinazione del prezzo d'asta, nell'indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenze, e per qualunque differenza. Il Comune di Nova Milanese non assume altra obbligazione o garanzia, se non per il fatto di sofferta evizione; nel qual caso il compenso spettante al compratore sarà limitato al puro rimborso del prezzo corrisposto e delle spese di aggiudicazione. Ove l'evizione fosse parziale, il compratore avrà diritto al solo rimborso della quota di prezzo e di spese corrispondente alla parte evitta, escluso qualsiasi altro maggiore od accessorio compenso.

Al soggetto aggiudicatario sarà trasferita la piena proprietà dell'area posta in vendita.

Le offerte dovranno essere pari o in aumento rispetto al prezzo d'asta secondo le modalità descritte nel successivo art.4.

PREZZO A BASE D'ASTA € 458.490,00

Il prezzo di vendita indicato è al netto di ogni spesa, onere fiscale, notarile e catastale che saranno a carico dell'acquirente in base a quanto stabilito nel successivo art.7.

Nessun onere dovrà derivare al Comune dalla procedura di alienazione.

3. SOGGETTI CHE POSSONO PARTECIPARE

Sono ammessi a partecipare alla gara i soggetti iscritti alla Camera di Commercio, all'albo degli Imprenditori industriali ed artigiani, le persone fisiche maggiorenni alla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte di cui al successivo art.6, le ditte individuali, le società di fatto, le persone giuridiche, le società





commerciali e tutti coloro che dimostrino di essere in possesso della capacità di vincolarsi contrattualmente e ai quali non sia applicata la pena accessoria della incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione o la sanzione del divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione (art.32-ter del Codice penale).

Ai sensi dell'art. 1471 c.c. è vietata la partecipazione, sia direttamente che per interposta persona:

- da parte degli amministratori dell'Ente proprietario;
- da parte degli ufficiali pubblici coinvolti nella presente procedura;
- da parte di coloro che per legge o per atto della pubblica autorità amministrano tali beni per conto di altri;
- da parte dei mandatari rispetto ai beni che sono stati incaricati di alienare.

Gli atti stipulati in violazione dell'art. 1471, n. 1) e 2) c.c. sono nulli, diversamente sono annullabili secondo le disposizioni del codice civile.

In caso di soggetti concorrenti con sede in uno Stato estero, i dati relativi al registro delle imprese devono essere sostituiti con i dati di iscrizione all'Albo o Lista ufficiale dello Stato di appartenenza. Inoltre le dichiarazioni ex art.46 e 47 del DPR 445/2000 e s.m.i. dovranno essere sostituite con idonea dichiarazione equivalente resa secondo la legislazione dello Stato di appartenenza.

I partecipanti (in qualità di persona fisica, persona giuridica o soggetti legali rappresentanti di società), inoltre, non dovranno essere debitori nei confronti del Comune di Nova Milanese per somme accertate in modo definitivo con iscrizione a ruolo, ingiunzione fiscale, sentenza o altro atto amministrativo per un importo superiore a € 2.500,00 (duemilacinquecentoeuro/00). Non dovranno inoltre sussistere contestazioni da parte dell'Amministrazione comunale derivanti da obblighi convenzionalmente assunti con la stessa.

Sono ammesse offerte da parte di più offerenti. In tal caso la domanda di partecipazione:

- deve essere redatta e sottoscritta, a pena di esclusione, da tutti gli offerenti;
- può essere presentata con procura speciale che, a pena di esclusione, dovrà essere redatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da un notaio.

Non sono ammesse offerte per persone da nominare, né alcuna cessione dell'aggiudicazione.

Nel caso di partecipanti imprenditori commerciali sia individuali che collettivi dovrà essere riportata nella domanda di partecipazione l'indicazione che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo o amministrazione controllata.

Nel caso di partecipanti costituiti da società dovrà essere indicata la composizione degli organi, di chi possiede la rappresentanza legale dell'ente e di chi svolge attività di direzione e coordinamento.

4. MODALITÀ DI GARA E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

L'asta è effettuata mediante offerte segrete pari o in aumento rispetto al prezzo posto a base d'asta, ai sensi dell'art.73, lettera c), e dell'art.76 del Regio Decreto 827/1924 "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato" e successive modificazioni.

Il terreno viene venduto a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, pertinenze e accessori. Il Comune venditore garantisce la piena proprietà, legittima provenienza del bene, restando esonerato dal fornire la relativa documentazione.

Sono ammesse offerte per procura speciale, che dovrà essere fatta per atto pubblico o per scrittura privata, con firma autenticata dal notaio, pena l'esclusione dalla gara.

Sono ammesse offerte cumulative da parte di due o più concorrenti, i quali dovranno conferire procura speciale ad uno di essi. In tal caso l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari.

Non sono ammesse offerte per persone da nominare e parimenti non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato.

Le offerte non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.





L'aggiudicazione sarà ad unico incanto e verrà fatta - a titolo provvisorio - a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa ed il cui prezzo risulti uguale o superiore rispetto a quello a base d'asta. Saranno escluse le offerte economiche in ribasso rispetto alla base d'asta.

L'aggiudicazione definitiva avverrà con provvedimento dirigenziale successivamente alla verifica del contenuto delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario nella domanda di partecipazione.

All'aggiudicazione si potrà addivenire anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida ai sensi dell'art.65 punto 10 del Regio Decreto 827/1924.

In caso di parità di offerta tra due o più concorrenti, a norma dell'art.77 del R.D. 827/1924, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione privata fra essi soli mediante la presentazione in busta chiusa di nuove offerte. È pertanto onere di ciascun offerente che voglia partecipare al pubblico incanto essere presente all'apertura di plichi delle offerte segrete. In assenza dell'offerente o di suo delegato il concorrente non sarà ammesso alla licitazione, ferma restando l'offerta segreta già presentata. Ove i concorrenti che hanno prodotto la stessa offerta, o uno di essi, non fossero presenti, ovvero i presenti non vogliano migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio.

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. Dell'esito della gara verrà redatto regolare verbale.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non adempia all'obbligo di presentarsi alla stipula dell'atto di compravendita entro il termine comunicato, ovvero non provveda al pagamento del corrispettivo dovuto per l'acquisto dell'immobile, ovvero receda dall'acquisto verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione. Alla decadenza consegue l'acquisizione in danno a carico dell'aggiudicatario ed il Comune incamererà, a titolo di penale, il deposito cauzionale, salvo eventuali maggiori danni. In tal caso l'immobile verrà ceduto al successivo concorrente seguendo l'ordine della graduatoria risultante nel verbale di gara.

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 raccomandata A.R. o messaggio di posta elettronica certificata e conseguentemente sarà restituito il deposito cauzionale escluso ogni altro indennizzo.

I concorrenti all'asta pubblica con la semplice partecipazione accettano incondizionatamente tutte le condizioni previste nel presente bando di gara.

Nel caso in cui la gara andasse deserta l'area potrà essere oggetto di trattativa privata ferma restando la base d'asta ed i contenuti del presente bando.

5. DEPOSITO CAUZIONALE

Ogni concorrente dovrà costituire un deposito cauzionale pari a:

€ 45.849,00 (quarantacinquemilaottocentoquarantanove/00 euro);

corrispondente al 10% del prezzo a base d'asta, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti, in caso di aggiudicazione.

La cauzione non è fruttifera, né i concorrenti potranno pretendere indennizzi di sorta.

La stessa dovrà essere costituita tramite deposito con assegno circolare intestato a "Tesoreria Comune di Nova Milanese" da allegare alla domanda di partecipazione come in seguito descritto.

Ai concorrenti non aggiudicatari o non ammessi alla gara verrà restituito il deposito cauzionale infruttifero entro 30 giorni dalla data di approvazione dell'atto di aggiudicazione definitiva. Il deposito cauzionale dell'aggiudicatario verrà invece incamerato a titolo di acconto sul corrispettivo della compravendita.

Nel caso in cui l'aggiudicatario receda dall'acquisto, non si presenti per la stipula del contratto o in caso di sua decadenza dall'aggiudicazione, l'amministrazione a titolo di penale, incamererà la cauzione, salvo risarcimento di ulteriori eventuali danni.





6. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA PUBBLICA E DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il plico contenente l'offerta e la documentazione di cui al presente articolo dovrà essere indirizzata a: COMUNE DI NOVA MILANESE – via Giussani n.9, 20834 - Nova Milanese (MB) e pervenire all'ufficio Protocollo, pena di esclusione, entro il termine perentorio delle **ore 12.00** del giorno **venerdì 10 maggio 2024**.

Il plico potrà essere consegnato al Servizio Protocollo direttamente a mano o inviato a mezzo del Servizio Poste Italiane S.p.A. (posta celere compresa) o tramite Agenzie di recapito autorizzate purché pervenga al Servizio Protocollo entro le **ore 12.00** del giorno **venerdì 10 maggio 2024**.

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 anche se postalizzati entro le ore **12.00** del giorno **venerdì 10 maggio 2024**.

Il plico deve essere idoneamente chiuso e sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura e deve recare all'esterno l'intestazione del mittente, l'indirizzo dello stesso e il codice fiscale, nonché le indicazioni relative all'oggetto dell'asta:

"Asta pubblica del giorno 14/05/2024 per la vendita dei terreni di proprietà comunale "Lotto n.1/B", nonché la dicitura "OFFERTA – NON APRIRE".

OGNI PLICO DOVRA' CONTENERE SOLAMENTE UN'OFFERTA PER IL LOTTO OGGETTO DEL PRESENTE BANDO CON LA RELATIVA CAUZIONE.

Il plico deve contenere al suo interno n° 2 buste a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura recanti l'intestazione del mittente e la dicitura rispettivamente:

- A) documentazione amministrativa
- B) offerta economica

BUSTA A)

Nella Busta A "Documentazione Amministrativa", devono essere contenuti obbligatoriamente, a pena di esclusione, i documenti di cui ai seguenti punti 1) e 2):

1) domanda di partecipazione all'asta redatta in lingua italiana, sottoscritta dal partecipante o dal legale rappresentante in caso di società o enti, sulla base dei modelli allegati al presente bando, compilati in ogni loro parte;

Se si partecipa per conto di altre persone fisiche, oltre ai modelli è necessario esibire la procura speciale in originale con firma autenticata, redatta da un notaio.

Se si partecipa per conto di ditte individuali o società di fatto, oltre ai modelli si devono esibire i documenti comprovanti la rappresentanza legale del partecipante all'asta e quelli comprovanti la volontà del rappresentato di acquisire il bene (delibera del competente organo). E' necessario altresì che nei confronti della Ditta o Società non penda alcuna procedura fallimentare o di liquidazione (vedi precedente art.3).

Se si partecipa per conto di una persona giuridica, oltre ai modelli si devono esibire i documenti comprovanti la rappresentanza legale del partecipante all'asta e quelli comprovanti la volontà del rappresentato di acquistare il bene (delibera del competente organo). Nel caso di Società Commerciali è necessario altresì che nei confronti della Società non penda alcuna procedura fallimentare o di liquidazione.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di effettuare opportuni accertamenti circa la veridicità di quanto dichiarato.

Si rammenta che la falsa dichiarazione comporta sanzioni penali, costituisce causa di esclusione e di incameramento della cauzione provvisoria.





2) Assegno circolare non trasferibile costituente deposito cauzionale infruttifero intestato a Tesoreria del Comune di Nova Milanese.

L'importo della cauzione dovrà essere pari al 10% del prezzo a base d'asta del Lotto in vendita, a titolo di garanzia dell'offerta e della sottoscrizione dell'atto, secondo le modalità e gli importi definiti al precedente art.5.

BUSTA B)

La Busta B "Offerta economica" deve contenere, a pena di esclusione, l'offerta economica redatta in lingua italiana sul modello predisposto dal Comune ed allegato al presente bando, con le generalità complete dell'offerente, datata e sottoscritta. Essa dovrà essere irrevocabile ed incondizionata e dovrà contenere l'indicazione, in cifre e in lettere, dell'offerta economica complessiva, pari o superiore all'importo a base d'asta.

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.

Non sono ammesse offerte cumulative contenute nel medesimo plico.

Ogni plico conterrà solamente l'offerta per il lotto oggetto di alienazione con relativa cauzione.

Le offerte pervenute senza sottoscrizione o senza sigillature come sopra specificate saranno ritenute nulle.

7. APERTURA OFFERTE E FORMAZIONE GRADUATORIA

All'apertura delle offerte economiche si procederà il giorno martedì 14 maggio 2024 alle ore 10:00 in seduta pubblica presso la sala progettazione del Settore Gestione del Territorio – 1° piano ingresso D - del Palazzo Comunale sito in via Giussani n.9, presieduta dal Direttore del Settore Gestione del Territorio.

L'asta sarà tenuta con il sistema delle offerte segrete in aumento da confrontarsi con il prezzo base di cui all'art.2 del presente Bando secondo le norme del Regolamento sulla Contabilità Generale dello Stato R.D. 23.5.1924 n.827 (art. 69 e seguenti).

La commissione di gara provvederà a raggruppare i plichi contenenti le offerte pervenute, procederà all'apertura delle buste, all'esame della documentazione allegata ed alla lettura delle offerte con l'aggiudicazione provvisoria all'offerta più vantaggiosa per l'Amministrazione.

Il Lotto oggetto del presente bando verrà aggiudicato anche in caso di una sola offerta valida, purché non inferiore al prezzo a base d'asta. Il rilancio è consentito, per una sola volta, unicamente nel caso che, all'atto della lettura delle offerte e constatata la regolarità delle medesime, si verificano offerte di uguale importo (vedi art.4).

8. AGGIUDICAZIONE, PAGAMENTI E STIPULA ATTO NOTARILE

L'Amministrazione quindi, procederà a seguito dell'aggiudicazione provvisoria ad effettuare direttamente le verifiche in merito al possesso dei requisiti inerenti alla capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione acquisendo apposite dichiarazioni e certificazioni come previsto dalla normativa vigente in materia e ad effettuare le verifiche in merito alle autodichiarazioni presentate in base agli articoli precedenti. Solo a seguito dei risultati di tali verifiche l'aggiudicazione potrà diventare definitiva e come tale verrà approvata con determina dirigenziale. In conseguenza all'approvazione della determina di aggiudicazione definitiva si dovrà procedere alla stipula del contratto di compravendita nei tempi e modi di seguito stabiliti.

Il verbale di aggiudicazione provvisoria non avrà pertanto effetti di contratto di compravendita, si dovrà pertanto procedere all'aggiudicazione definitiva, che è subordinata al possesso dei requisiti di legge, e alla sottoscrizione dell'atto notarile di compravendita che sancirà a tutti gli effetti il trasferimento della proprietà.





I pagamenti, a mezzo assegno circolare non trasferibile ovvero bonifico bancario, intestati a “TESORERIA COMUNE DI NOVA MILANESE”, saranno effettuati secondo le seguenti modalità:

- 40% da calcolare sul valore di aggiudicazione, entro 60 giorni naturali e consecutivi dalla data di comunicazione dell’aggiudicazione definitiva;
- il restante saldo (50%) da versare al momento della stipula dell’atto di compravendita da siglarsi entro e non oltre il 31 ottobre 2024. Detto termine può essere prorogato, per una sola volta e per massimo trenta giorni naturali e consecutivi, qualora l’acquirente abbia richiesto un mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause indipendenti dalla volontà dell’acquirente medesimo. L’alienazione, in ogni caso, dovrà avvenire nel corso del corrente anno.

Non sono ammessi pagamenti dilazionati. Il pagamento a saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere effettuato per intero prima della stipula dell’atto notarile. Acquisita la documentazione comprovante l’avvenuto pagamento dell’intero prezzo a saldo, si procederà alla stipula dell’atto.

Tutte le spese d’asta, comprese quelle di pubblicità, nonché tutte le spese contrattuali e quelle inerenti e relative all’atto di compravendita sono interamente a carico dell’aggiudicatario. Le spese anticipate dal Comune dietro rendicontazione verranno rimborsate dall’acquirente prima della stipula dell’atto notarile.

L’acquirente entrerà nel pieno possesso materiale dei beni acquistati all’atto di stipula del rogito notarile di compravendita.

9. DECADENZA

In caso di rinuncia all’acquisto o mancato versamento del prezzo alle scadenze stabilite ovvero mancata presentazione per la sottoscrizione del contratto di compravendita, il concorrente verrà considerato decaduto dalla aggiudicazione e il Comune tratterà, senza bisogno di diffida giudiziale, l’importo versato quale deposito cauzionale a titolo di risarcimento. Viceversa, qualora non si addivenisse alla stipula del rogito 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.

Nei casi di decadenza del concorrente si procederà all’aggiudicazione del lotto al secondo concorrente e così di seguito.

10. PUBBLICAZIONE

Il presente avviso viene pubblicato integralmente all’Albo Pretorio del Comune di Nova Milanese sino al termine di scadenza per la presentazione delle offerte e sul sito internet <https://www.comune.novamilanese.mb.it> e per estratto sull’albo pretorio di 5 comuni limitrofi/confinanti (Desio, Muggiò, Cinisello Balsamo, Paderno Dugnano, Varedo) e sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia, sezione Gare, nonché in ogni altra forma ritenuta utile.

Presso il Settore Gestione del Territorio del Comune di Nova Milanese, sito in via Giussani n.9, piano primo, ingresso D, in orari d’ufficio e previo appuntamento da concordare telefonando al numero 0362/374474 – 374 - 315, è possibile visionare la documentazione relativa al Lotto posto in vendita.

11. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Responsabile del procedimento è il Direttore del Settore Gestione del Territorio, dott. ing. Manuel R. Sabatino.

Eventuali richieste di chiarimenti di carattere tecnico potranno essere inoltrate per iscritto al Settore Gestione del Territorio all’indirizzo PEC: comune.novamilanese@pec.regione.lombardia.it.





12. INFORMATIVA E PRIVACY

Comunichiamo che, per la corretta gestione della presente procedura, la nostra organizzazione potrebbe entrare in possesso e trattare dati personali ai sensi delle norme in materia Privacy (Regolamento EU 679/2016, D.Lgs. 196/2003).

Si informa pertanto:

1. Titolare del trattamento

Titolare del trattamento è Comune di Nova Milanese con sede legale in Via Giussani, 9- 20834- Nova Milanese (MB); P.I 00722350964, C.F. 01731060156; contatti: Tel. 362.374252 - 203, Mail. info@comune.novamilanese.mb.it

RPD / DPO: L'interessato potrà contattare il Responsabile Protezione dei dati al seguente recapito: privacy@comune.novamilanese.mb.it

2. Trattamento e Natura dei dati trattati

Nell'ambito della presente procedura, per la sua esecuzione e le connesse attività contabili e amministrative, è necessario svolgere attività di trattamento di dati personali, anche quando il contratto è sottoscritto con persone giuridiche.

I dati personali trattati sono:

- Dati anagrafici e di contatto (es: indirizzo e-mail) dei soggetti interagenti con il personale della nostra organizzazione;
- Dati contabili, fiscali, contrattuali ed economici del soggetto sottoscrittore del contratto;
- Altri dati eventualmente rilevabili nel l'adempimento del contratto;

3. Finalità e basi giuridiche del trattamento

A. Gestione della relazione contrattuale, quali, tra le altre, il soddisfacimento di specifiche richieste del fornitore; conclusione, modifiche, esecuzione del contratto; fruizione e gestione di servizi connessi; reclami o contestazioni sul rapporto e/o oggetto del contratto di fornitura.

Le basi giuridiche del trattamento in relazione alle suddette finalità sono:

- L'adempimento di obblighi contrattuali e/o esecuzione di misure precontrattuali;

B. Amministrativo – contabili

Le basi giuridiche del trattamento in relazione alle suddette finalità sono:

- La necessità di adempiere all'obbligo legale di tenuta della contabilità;
- Il legittimo interesse alla gestione amministrativa del rapporto contrattuale.

C. Adempimento di obblighi di legge previsti dal diritto nazionale o dell'Unione Europea o da contratti collettivi in conformità con il diritto nazionale, quali, tra gli altri, adempimento di obblighi previsti da normative comunitarie e nazionali, in particolare in materia di salute e sicurezza sul lavoro, e di prevenzione dei reati (normativa antimafia, anticorruzione, D.Lgs. 231/2001).

La base giuridica del trattamento è la necessità di adempiere ad un obbligo legale.

4. Destinatari, comunicazione e diffusione dei dati

I dati personali trattati per le attività descritte al punto 2 non sono soggetti a diffusione generalizzata se non per adempimenti strettamente legati alla normativa in materia di trasparenza (D.Lgs. 33/2013).

I Dati possono essere comunicati a soggetti esterni operanti in qualità di autonomi titolari del trattamento, come soggetti pubblici o privati legittimati a trattare i Dati (es. pubbliche amministrazioni, banche e istituti di credito, commercialisti, avvocati e altri professionisti).

I Dati potranno essere trattati, per conto del titolare, da soggetti esterni designati come responsabili del trattamento, che svolgono per conto del titolare specifiche attività.

I Dati potranno essere trattati dai dipendenti delle funzioni deputate al perseguimento delle finalità sopra indicate, che sono stati espressamente autorizzati al trattamento e che hanno ricevuto adeguate istruzioni operative.

5. Trasferimenti extra UE

Non è previsto il trasferimento di dati al di fuori dell'Unione europea.

6. Periodo di conservazione dei dati

I dati saranno trattati per la durata del rapporto contrattuale e, dopo la sua cessazione, fino al termine di prescrizione dei diritti reciprocamente insorti fra le parti. Nel caso di contenzioso giudiziale, per tutta la durata dello stesso, e fino al passaggio in giudicato del provvedimento decisivo.

7. Diritti degli interessati

Il GDPR garantisce (artt. 12-22 del Regolamento UE 679/2016) l'esistenza del diritto dell'interessato di chiedere al titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che lo riguardano o di opporsi al loro trattamento, oltre al diritto alla portabilità dei dati.

Il GDPR garantisce, qualora il trattamento sia basato sull'articolo 6, paragrafo 1, lettera a), oppure sull'articolo 9, paragrafo 2, lettera a), l'esistenza del diritto di revocare il consenso in qualsiasi momento senza pregiudicare la liceità del trattamento basata sul consenso prestato prima della revoca;

Per l'esercizio dei Suoi diritti, nonché per altre informazioni, l'interessato potrà contattare il referente privacy al recapito indicato al punto 1.

Ove l'interessato ritenga lesi i suoi diritti, potrà tutelarsi proponendo reclamo innanzi al Garante per la protezione dei dati personali.

8. Obbligo o facoltà di conferire i dati





L'utente è libero di non fornire eventuali dati personali ed il loro mancato conferimento potrà comportare la parziale o totale impossibilità di concludere il rapporto di fornitura.

9. Processo decisionale automatizzato

Non vi è alcun processo decisionale automatizzato, compresa la profilazione (Art. 22 GDPR).

10. Trattamento dei dati di Terzi

Il fornitore è informato che, qualora si avvalga di propri dipendenti o collaboratori (ivi inclusi eventuali subappaltatori) nel dare esecuzione al rapporto contrattuale, i dati personali di questi ultimi potranno essere trattati dalla nostra organizzazione sempre in qualità di titolare del trattamento. Tali trattamenti hanno le medesime finalità, modalità e tempi di conservazione dei dati descritti nella presente informativa; in relazione a tali trattamenti, inoltre, i soggetti interessati vantano i medesimi diritti precedentemente descritti. Il fornitore ha l'onere di informare correttamente dipendenti e collaboratori in merito ai suddetti trattamenti, anche mediante la consegna agli stessi della presente informativa.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso, sarà fatto riferimento al R.D. n.870/1924 "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato" e successivi aggiornamenti, nonché a tutte le norme vigenti in materia.

Il Direttore del Settore Gestione del Territorio

dott. ing. Manuel R. Sabatino

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 82/2005 e ss.m.ii.





Città di
NOVA
milanese

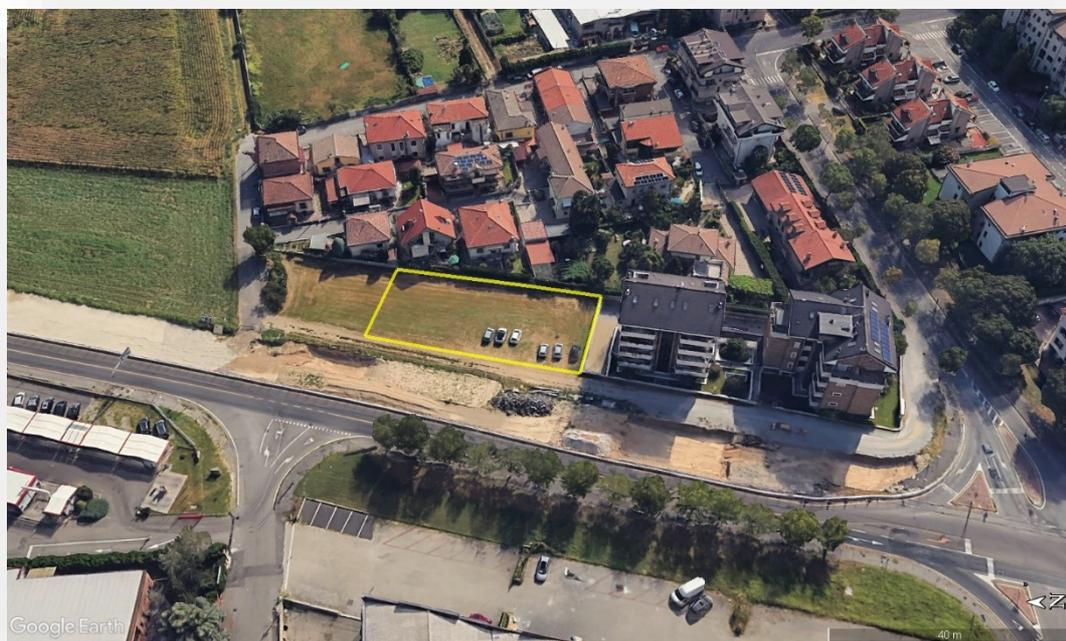
Settore Gestione del Territorio

RELAZIONE PERITALE DI STIMA VALORE IMMOBILIARE

TERRENO EDIFICABILE

LOTTO 1/B AREA DI NUOVO INSEDIAMENTO N18

NOVA MILANESE (MB) – VIA ARMANDO DIAZ



Vista da ovest estratta da Google Earth (anno 2023)





OGGETTO DI STIMA

L'immobile oggetto di valutazione economica è un lotto di **terreno edificabile a destinazione residenziale** sito nel quadrante settentrionale del territorio comunale di Nova Milanese (MB) lungo il lato orientale della via Armando Diaz.

SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La presente perizia estimativa è volta a determinare il **valore di mercato** del bene in questione al fine di individuare il valore a **base d'asta** nel procedimento di **alienazione** del bene stesso.





1. IDENTIFICAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Localizzazione geografica

Il lotto di terreno è sito a **Nova Milanese (MB)** nella zona periferica a nord della Città, lungo il lato orientale della **via Armando Diaz**, nel tratto compreso tra via Beretta Molla (a sud) ed il confine con il Comune di Desio (a nord).

L'asse stradale su cui affaccia l'appezzamento di terreno – ex vecchia Valassina Sp9 – è attualmente oggetto di lavori di riqualificazione nell'ambito della realizzazione della Metrotranvia Milano – Seregno.

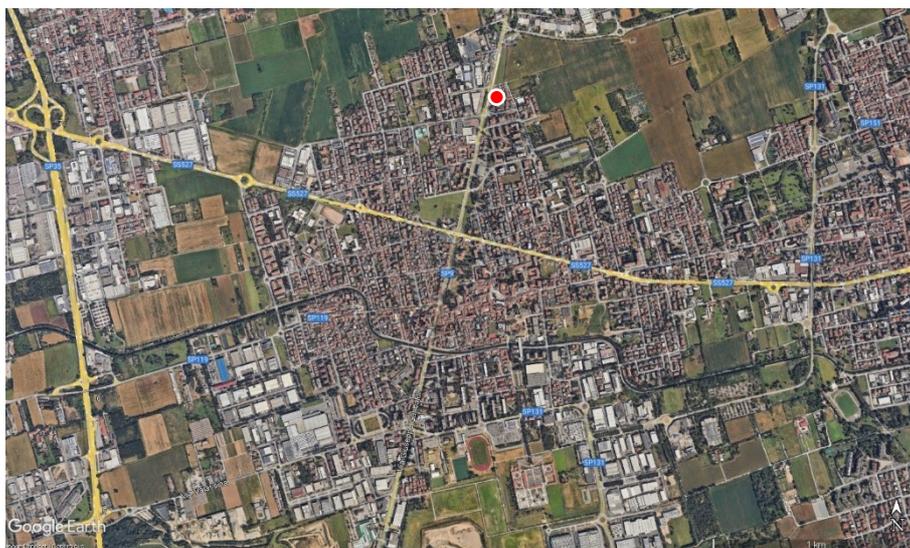


Figura 1.1 - Estratto da Google Earth (2023) con l'individuazione del sito in tinta rossa



Figura 1.2 - Estratto da Google Earth (2023) con l'individuazione del sito con bordo in tinta gialla





Figura 1.3 - Sovrapposizione mappe catastali e immagine Google Maps



Figura 1.4 - Vista da nord (Google Maps 2022)



Figura 1.5 - Vista da nord ovest (Google Maps 2023)



Figura 1.6 - Vista da ovest (Google Maps 2023)





Identificazione catastale

Il lotto di terreno, a seguito di frazionamento del 09/12/2016 (pratica n. MI0693118) e di costituzione del 13/12/2016 (pratica n. MI0698185) è così identificato al catasto fabbricati del Comune di Nova Milanese:

INTESTATO											
1	COMUNE DI NOVA MILANESE sede in NOVA MILANESE (MI)					01731060156*			(1) Proprieta' 1000/1000		
Unità immobiliare dal 15/12/2016											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale
1		2	338				F/1		996 m ²		COSTITUZIONE del 13/12/2016 Pratica n. MI0698185 in atti dal 15/12/2016 COSTITUZIONE (n. 4027.1/2016)
Indirizzo		VIA GENERALE ARMANDO DIAZ n. SNC Piano T									
Notifica					Partita		Mod.58				
Mappali Terreni Correlati Codice Comune F944 - Foglio 2 - Particella 338											

Figura 1.7 - Estratto visura catasto fabbricati foglio 2 particella 338 del 15/01/2024

Il bene è correttamente identificato ed intestato nei registri catastali.



Figura 1.8 - Estratto mappa catastale foglio 2 particella 338 del 15/01/2024





Descrizione del bene

Trattasi di un appezzamento di terreno di forma quadrilatera regolare, della **superficie territoriale di circa 996 metri quadrati**.

A nord confina con un'area edificabile a destinazione residenziale, ad est e a sud con aree residenziali già edificate, ad ovest con l'asse stradale della via Armando Diaz in corso di riqualificazione.

L'**accesso** avviene direttamente dalla **via Armando Diaz**.

L'area è pervenuta al Comune di Nova Milanese in forza di atto del 14/10/1986 Notaio Sergio Todisco di Milano (Repertorio n.37361 Registrazione n.25562 - registrato in data 31/10/1986 - n. 6823.1/1988) ed è inserita nel vigente Piano Triennale delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari tra i beni da alienare.

Il terreno in questione è un lotto (denominato 1/B) di quella che in origine era una più ampia area di proprietà comunale. Gli altri due lotti sono già stati alienati negli scorsi anni:

- il lotto 1/A (a nord) di circa 521 metri quadrati, ceduto in data 14/12/2016, che al momento non è ancora stato edificato;
- il lotto 2 (a sud) di circa 1.537 metri quadrati, ceduto in data 09/09/2010, sul quale sono state realizzate due palazzine residenziali.

L'area è oggetto di un **buon grado di urbanizzazione** ed è fornita dei principali servizi di rete (acqua potabile, rete fognaria, rete elettrica, rete telecomunicazioni, rete gas metano). Il fabbisogno di energia elettrica andrà comunque verificato in sede di progettazione del fabbricato e rapportato con le infrastrutture di rete esistenti.

Le opere di urbanizzazione necessarie al raggiungimento degli obiettivi individuati dal vigente Piano dei Servizi riguardano principalmente la sistemazione della fascia pubblica (larghezza di circa 8 metri) posta tra la riqualificata sede stradale di via Armando Diaz e il limite dei lotti fondiari costituenti l'intera area NI8. I parcheggi in linea lungo la via Diaz ed il marciapiede ciclopedonale adiacente saranno realizzati nell'ambito del progetto di realizzazione della Metrotranvia.

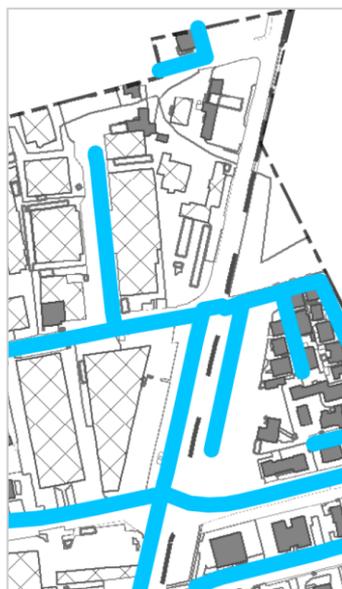


Fig. 1.9 Rete di approvvigionamento idrico

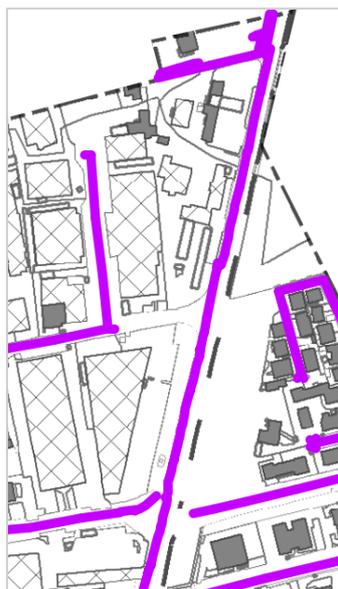


Fig. 1.10 Rete di smaltimento delle acque



Fig. 1.11 Rete gas

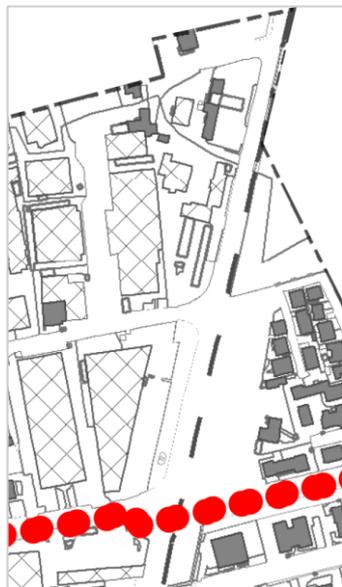


Fig. 1.12 Rete di teleriscaldamento



Fig. 1.13 Rete elettrica



Fig. 1.14 Reti delle telecomunicazioni

Le sei figure sopra riportate raffigurano il Sistema dei servizi a rete del redigendo Piano urbano generale dei servizi del sottosuolo (PUGSS) tratto dal Catasto regionale infrastrutture e reti.

La Metrotranvia Milano – Seregno FS

Lungo tutto il lato occidentale del terreno in oggetto sono in corso di realizzazione i lavori della Metrotranvia “Milano Parco Nord - Seregno FS”.

La nuova infrastruttura di trasporto pubblico sostituisce la dismessa tranvia extraurbana Milano – Desio proseguendo fino a Seregno FS. Il tracciato sarà lungo 14,3 chilometri con 25 fermate distanti tra loro in media 540 metri e attraverserà otto comuni: Milano, Bresso, Cormano, Cusano Milanino, Paderno Dugnano, Nova Milanese, Desio e Seregno fino alla stazione per i collegamenti con Saronno - Malpensa, Como, Carnate - Bergamo (Orio al Serio) e Monza.

L'infrastruttura sarà connessa alla stazione Seregno al capolinea nord e a Milano Maciachini M3 al capolinea sud, mentre a Niguarda interscambia con la nuova metrotranvia Cascina Gobba-Certosa.

La frequenza dei passaggi tranviari prevista dal Programma dei Servizi del Bacino di Milano, Monza e Brianza, Lodi e Pavia approvato nel 2019 e parzialmente rimodulata dalla delibera CIPESS del 2022 è prevista di 10 minuti negli orari di punta e 30 minuti negli orari di morbida.

La stazione della nuova tranvia denominata “Nova San Bernardo”, in prossimità dell'incrocio tra via Favaron e via Diaz, disterà solamente 350 metri circa dal terreno oggetto di valutazione.



2. INQUADRAMENTO NORMATIVO

Inquadramento urbanistico

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Nova Milanese include il terreno in questione nella più ampia **Area di Nuovo Insegiamento NI-8** del Piano delle Regole.

Le aree di nuovo insediamento (NI) sono disciplinate dall'articolo 8 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole e la scheda di progetto dell'area NI-8 è riportata all'articolo 8.11, il cui stralcio è riportato qui di seguito.

I dati riportati nella scheda di progetto si riferiscono all'intera area NI8, mentre le effettive consistenze del lotto 1/b oggetto di valutazione saranno puntualmente esplicitate nel successivo paragrafo 3.

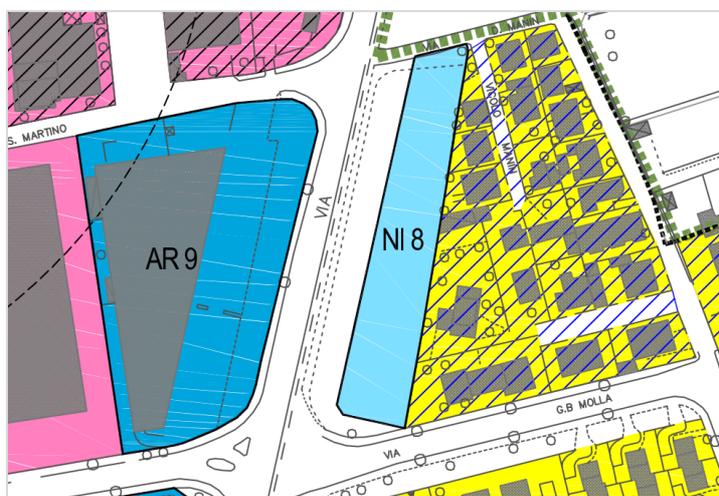


Figura 2.1 - Estratto tavola PdR 1.2



Figura 2.2 - Estratto tavola PdS 2.2



Estratto Articolo 8 Aree di nuovo insediamento (NI) delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole

8.1 Individuazione e caratteri connotativi

Le Aree di nuovo insediamento (NI), individuate nella Tavola PdR-2, riguardano prevalentemente aree libere del territorio urbanizzato, in buona parte di modeste dimensioni, la cui attuazione completa la maglia del tessuto esistente.

Sono individuate n.11 Aree NI.

8.2 Modalità d'intervento

8.2.1 Le Aree NI sono soggette a pianificazione attuativa; per ciascuna di esse è stata redatta una scheda contenente:

- schema di progetto;*
- indici e parametri urbanistici e edilizi;*
- destinazioni d'uso ammesse;*
- indirizzi.*

Lo schema di progetto, laddove presente, non è vincolante; in tutte le Aree NI individuate, ad esclusione delle Aree comprese tra NI 3, e NI 6, in caso di integrale adesione del progetto alla dislocazione ed alla organizzazione dei lotti di concentrazione fondiaria e delle aree in cessione per servizi, l'intervento è assentito mediante permesso di costruire convenzionato da trascrivere nei Registri immobiliari.

L'adozione del piano è subordinata alla positiva conclusione dei processi di valutazione delle coerenze e compatibilità ambientali.

Le schede sono contenute nei commi da 8.4 a 8.14.

8.2.2 Gli interventi (tipologie edilizie, modalità di realizzazione e successiva gestione) riguardanti i singoli piani devono essere qualificate a basso impatto ambientale.

8.2.3 Spazi aperti comuni e dotazione arborea dei lotti fondiari

Destinazione residenziale: nel caso di fabbricati composti da almeno n.6 unità immobiliari ad uso residenziale le aree di pertinenza, per almeno il 70% della loro superficie complessiva, devono essere di uso comune per tutti i residenti.

La superficie drenante deve essere individuata integralmente nell'area pertinenziale di uso comune ed essere prevalentemente inerbita e piantumata con arbusti e cespugli nella misura di tre ogni 100 m² e con essenze di medio o alto fusto nella misura minima di un albero ogni 100 m².

Il superamento dei parametri minimi relativi alle aree pertinenziali di uso comune o alla superficie drenante e al numero di essenze arboree piantumate costituisce elemento premiante; la premialità consiste nella riduzione dell'importo da versare a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria nella misura stabilita da apposita deliberazione annuale.

Destinazioni industriale e artigianale, direzionale e commerciale: l'area di pertinenza deve essere sistemata in funzione dell'attività insediata o da insediare; in tale area devono essere garantite le aree a verde della superficie drenante, gli spazi di sosta per autovetture, le zone di carico e scarico delle merci, i corselli di manovra e i passaggi pedonali.

La superficie drenante deve essere prevalentemente inerbita e piantumata con essenze di medio o alto fusto nella misura minima di un albero ogni 100 m². Nel caso di piani attuativi confinanti con zone di diversa destinazione deve essere assicurata una fascia di mitigazione ambientale con alberature di alto fusto.

Il superamento dei parametri minimi relativi alla superficie drenante e al numero di essenze arboree piantumate costituisce elemento premiante; la premialità consiste nella riduzione dell'importo da versare a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria nella misura stabilita da apposita deliberazione annuale.

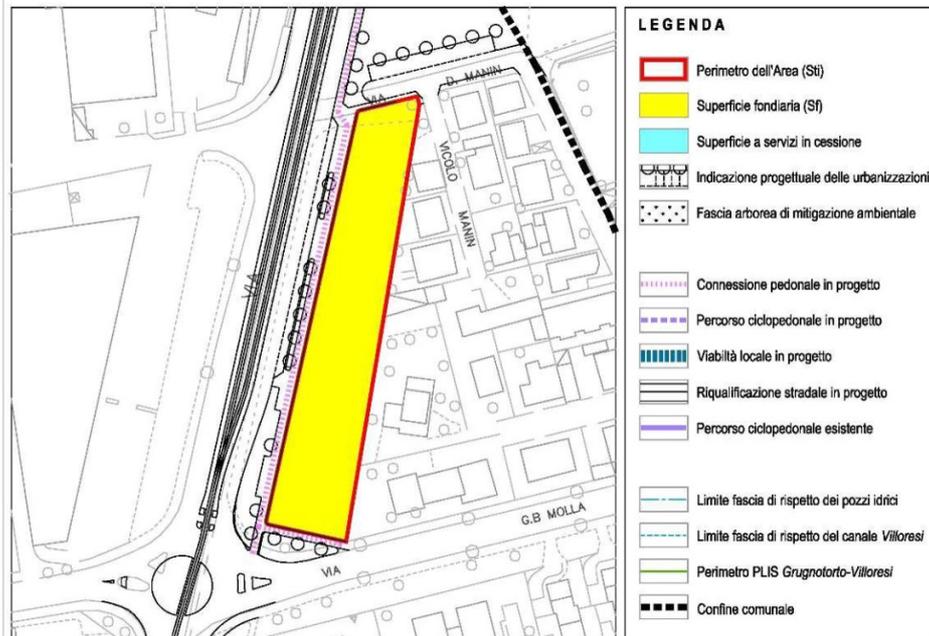


8.11 Area NI 8 - via Diaz, via Molla, via Manin

Schema di progetto



Individuazione dell'area su ortofoto



Planimetria di progetto

Figura 2.3 - Estratto art.8.11 Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del Pgt



Indici e parametri urbanistici

St - Superficie territoriale complessiva			It		Slp massima				
Sti			D	E	F	G	I	L	M
A	B	C	Ste	St	della Sti	della Ste	espressa dalla Sti (Cx F)	espressa dalla Ste (Dx G)	Totale (I+L)
Sf	Sup. minima a servizi	Sti (A+B)		(C+D)					
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ² /m ²	m ² /m ²	m ²	m ²	m ²
3.073	0*	3.073	0	3.073	0,99	0	3.042	0	3.042

* La superficie minima a servizi dovuta corrisponde a 1.098 m²; non è conteggiata nella Sti per le ragioni riportate alla voce "Indirizzi".

L'area, di proprietà comunale, è destinata all'alienazione ai sensi della L.133/2008¹⁵.

Indici e parametri edilizi

H - Altezza massima	4 piani fuori terra
Rc - Rapporto di copertura	30%
Rp - Rapporto di permeabilità	30%
Rs - Rapporto stradale	1
Ds - Distanza dalle strade	½ H e non < 5 m

Destinazioni d'uso

Destinazione residenziale.

Indirizzi

La planimetria di progetto non individua alcuna superficie a servizi interna alla Sti; in luogo della cessione di nuove aree a servizi interne, il piano prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria sulle aree adiacenti alla Sf e già di proprietà comunale, individuate in planimetria.

È pertanto ammessa, ai sensi dell'art.10 del PdS, la monetizzazione totale della superficie minima a servizi interna; i proventi della monetizzazione sono destinati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria illustrate nella planimetria di progetto (marciapiedi e parcheggi lungo la via Diaz e la via Manin, alberature).

L'importo a base d'asta fissato per l'alienazione dell'area include la somma dovuta a titolo di monetizzazione¹⁶.

Le scelte progettuali devono tener conto delle previsioni relative alla realizzazione della nuova metrotranvia.

¹⁵ Integrazione introdotta a seguito di "Schede controdeduzioni", Osservazione n.35. Il documento è allegato alla delibera di approvazione del PGT.

¹⁶ Integrazione introdotta a seguito di "Schede controdeduzioni", Osservazione n.35. Il documento è allegato alla delibera di approvazione del PGT.

Figura 2.4 - Estratto art.8.11 Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del Pgt





Realizzazione dell'intervento edilizio

Come specificato dalla scheda di progetto, l'importo a base d'asta fissato per l'**alienazione dell'area include la somma dovuta a titolo di monetizzazione.**

La realizzazione dell'intervento edilizio non è soggetta a pianificazione attuativa, bensì a semplice **Permesso di Costruire** ai sensi del DPR 380/01.

All'atto del rilascio del titolo abilitativo edilizio sarà dovuto il Contributo di Costruzione così calcolato:

- oneri di urbanizzazione primaria (ad oggi 10,76 €/m³);
- oneri di urbanizzazione secondaria (ad oggi 26,90 €/m³);
- contributo sul costo di costruzione (il costo unitario è oggi stabilito in 496,33 €/m²);
- il tutto maggiorato del 5% destinato al Fondo Comunale Aree Verdi di cui all'articolo 43 comma 2-bis della L.R.12/2005.

Dette somme potranno essere rateizzate sulla base della regolamentazione comunale che ad oggi prevede:
per gli Oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria

- 70% entro 30 giorni dalla data di avviso di rilascio del Permesso di Costruire;
- 30% entro 180 giorni dalla data di avviso di rilascio del Permesso di Costruire.

per il Contributo al Costo di Costruzione

- 50% entro 30 gg. dalla data di avviso di rilascio del Permesso di Costruire;
- 25% entro 180 gg. dalla data di avviso di rilascio del Permesso di Costruire;
- 25% contestualmente all'ultimazione dei lavori e comunque non oltre la decorrenza naturale del Permesso di Costruire.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono calcolati secondo le tariffe ad oggi vigenti (DCC 17/2009) e potranno variare in caso di aggiornamento con apposita deliberazione del Consiglio comunale.



3. PARAMETRI E INDICI EDILIZIO-URBANISTICI

Di seguito si riportano i principali parametri e indici edilizio-urbanistici attribuiti dal vigente Piano di Governo del Territorio (Pgt) all'appezzamento di terreno oggetto di valutazione:

superficie fondiaria	(Sf)	996 m²
Indice di edificabilità fondiaria	(If)	0,99 m ² / m ² di Sf
Superficie lorda di pavimento	(Slp)	986 m²
Rapporto di copertura	(Rc)	30% di Sf
Superficie coperta massima	(Sc)	299 m²
Rapporto di permeabilità	(Rp)	30% di Sf
Superficie drenante minima	(Sd)	299 m²
Altezza massima	(H)	4 piani fuori terra

Per le definizioni, gli indici ed i rapporti si rimanda alle Disposizioni comuni del vigente Piano di Governo del Territorio.

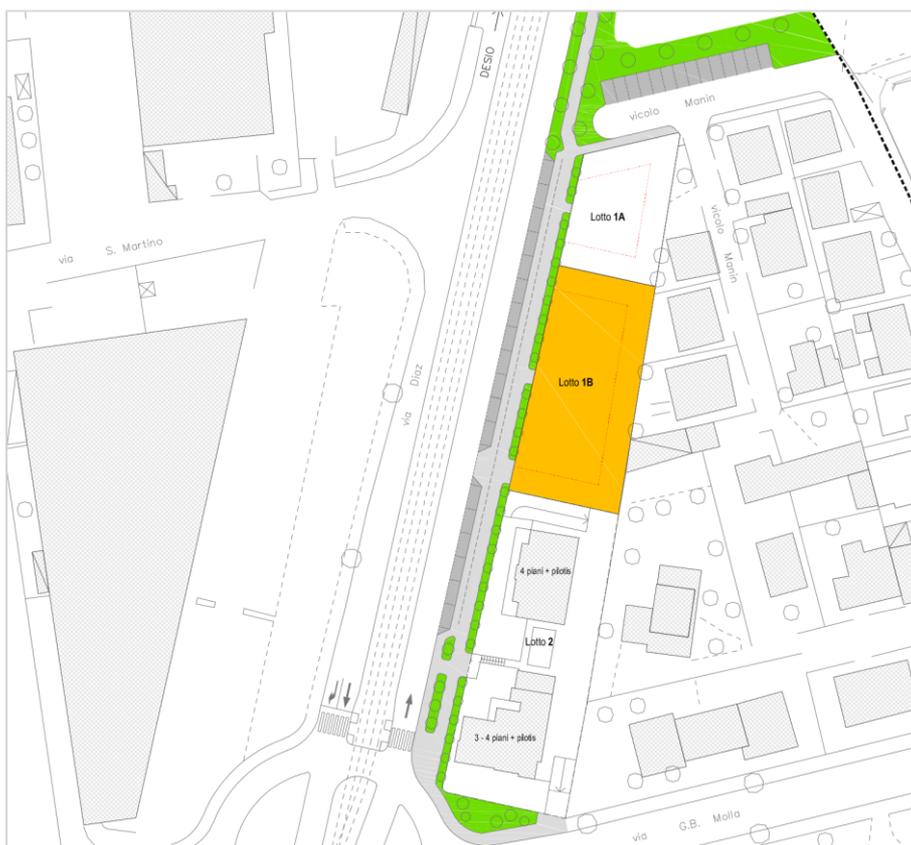


Figura 3.1 - studio preliminare del Servizio Urbanistica: in colore arancio il lotto 1/b, in linea rossa tratteggiata la sagoma di galleggiamento del fabbricato. L'immagine mostra inoltre la previsione delle sistemazioni delle aree oggetto di urbanizzazione.



4. SCELTA DEL METODO DI STIMA

La presente perizia è finalizzata alla determinazione del **valore commerciale** allo stato attuale del lotto di terreno descritto in precedenza.

A tal fine si utilizzeranno i dati dimensionali trattati nei paragrafi precedenti.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo scelto per la stima del predetto valore è quello del **confronto di mercato** tra il bene in questione ed un insieme di immobili simili, contrattati di recente e di prezzo noto.

I dati derivano dagli atti di compravendita, reperiti dal database dell'Agenzia delle Entrate.

5. DATI DI COMPARAZIONE

Il primo immobile oggetto di comparazione è il **lotto 1/A** (nord) del medesimo comparto **N18** di via Diaz.

Questo terreno è stato venduto a seguito di asta pubblica in tempi relativamente recenti (14/12/2016, dunque poco più di 7 anni fa).

L'area misura 541 m² di superficie fondiaria, esprime 535 m² di superficie lorda di pavimento (1.605 m³ di volume) ed è stata venduta al prezzo di euro 250.000.

Il valore unitario è dunque pari a **155,76 €/m³** di volumetria residenziale.

Questo valore è tuttora utilizzato come parametro per il calcolo del valore venale ai fini IMU (Dgc 70/2022).

* * * * *

Un secondo immobile oggetto di comparazione è un appezzamento di terreno sito in via Alessandro Manzoni, soggetto a pianificazione attuativa già approvata.

Questo terreno privato è stato venduto il 14/12/2019 (4 anni fa).

L'area misura 7.553 m² di superficie fondiaria, esprime 6.443,85 m² di superficie lorda di pavimento (19.331,55 m³ di volume) ed è stata venduta al prezzo di euro 2.029.965,00.

Il valore unitario è dunque pari a 105,02 €/m³ di volumetria residenziale.

Rispetto al terreno oggetto di valutazione, questo terreno è compreso in un Programma Integrato di Intervento che pone in capo ai lottizzanti la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per un valore pari ad euro 898.736,54. Tale valore, riferito al mese di ottobre 2012 (data di approvazione del PII) deve ragionevolmente essere aggiornato utilizzando l'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale (ottobre 2012: 120,70 con base anno 2005=100; ottobre 2023: 122,60 con base 2015=100) pari ad un incremento del 27,33%, ammontando dunque a complessivi 1.144.361,24. Le opere sono scomutate solo in parte (359.352,03 €) dagli oneri di urbanizzazione, per cui il maggior costo derivante dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione ammonta ad euro 785.009,21.

Sommando al prezzo di compravendita (euro 2.029.965,00) le opere non scomutate poste a carico dei lottizzanti (euro 785.009,21) il valore complessivo sale ad euro 2.814.974,21 ed il valore unitario sale a **145,63 €/m³** di volumetria residenziale.





* * * * *

Un terzo immobile oggetto di comparazione è un terreno edificato con destinazione residenziale (R1) sito in via Manzoni.

Questo terreno privato è stato venduto il 28/06/2019 (4,5 anni fa).

L'area misura 1.118 m² di superficie fondiaria, esprime 738 m² (2.214 m³ di volume) di superficie lorda di pavimento ed è stata venduta al prezzo di euro 450.000,00.

Il valore unitario è dunque pari a **203,25 €/m³ di volumetria residenziale**.

Rispetto al terreno oggetto di valutazione, sulla valutazione di questo appezzamento di terreno ha sicuramente inciso il fatto che trattasi di lotto già edificato, in posizione centrale nel quartiere "Poeti" e non soggetto a piano attuativo.

6. VALUTAZIONE E CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra, considerata l'attuale staticità del mercato immobiliare, si ritiene di poter confermare la valutazione di euro 458.490,00 utilizzata nell'ultima asta pubblica bandita nel 2017, calcolato come segue:

Superficie fondiaria	(Sf)	996	m ²	x
<u>Indice di edificabilità fondiaria</u>	<u>(If)</u>	<u>0,99</u>	<u>m²/m²</u>	<u>=</u>
Superficie Lorda di Pavimento	(Slp)	986	m ²	x
<u>Altezza virtuale</u>		<u>3</u>	<u>m</u>	<u>=</u>
Volume	(V)	2.958	m ³	x
<u>Valore unitario</u>		<u>155,00</u>	<u>€/mc</u>	<u>=</u>
Valore area		458.490,00	€	

Il Direttore del Settore Gestione del Territorio

dott. ing. Manuel R. Sabatino

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 82/2005 e ss.m.ii.





Città di
NOVA
milanese

Al **Comune di Nova Milanese** (MB)
SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO
via Giussani n.9
20834 Nova Milanese (MB)

ALLEGATO A – PERSONE FISICHE

**ISTANZA DI PARTECIPAZIONE
E DICHIARAZIONI IMPEGNATIVE**

ANAGRAFICA
RICHIEDENTE

Il/la sottoscritto/a

cognome _____ nome _____
nato a _____ provincia |_|_| il |_|_|/|_|_|/|_|_|_|_|
codice fiscale |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|_| sesso M F
comune di residenza _____ provincia |_|_|
via/piazza _____ n. _____ CAP |_|_|_|_|_|
telefono _____ mail o PEC _____
presa visione dell'avviso di asta pubblica e della relazione peritale di stima,

CHIEDE

di partecipare all'asta pubblica per l'alienazione di un terreno edificabile ad uso residenziale sito nel Comune di Nova Milanese, in fregio alla **via Diaz** (area denominata **NI-8**), lotto n.1/B, per complessivi **996 metri quadrati**, con importo a base d'asta di **458.490,00 euro**,

DICHIARA

ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 28/12/2000 n.445
e consapevole delle conseguenze penali e amministrative previste dagli articoli 75 e 76 del D.P.R. 28/12/2000 n.445

- di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non essere a conoscenza che a proprio carico siano in corso procedure per nessuno di tali stati;
- che non sussistono condizioni di incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione ai sensi della normativa vigente;
- di non aver riportato condanne penali e di non essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di prevenzione, di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa;
- di non essere a conoscenza di essere sottoposto a procedimenti penali;
- di non trovarsi in stato di liquidazione e di non aver presentato domanda di concordato;
- di non ricadere nelle cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'articolo 67 di cui al Decreto Legislativo 06-09-2011 n.159 «Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione»
- di non essere debitore nei confronti del Comune di Nova Milanese di somme accertate in modo definitivo con iscrizione a ruolo, ingiunzione fiscale, sentenza o altro atto amministrativo per un importo superiore a 2.500,00 euro e che non sussistono nei propri confronti contestazioni da parte dell'Amministrazione comunale derivanti da obblighi convenzionalmente assunti con la stessa;
- di disporre di adeguata capacità operativa in rapporto all'entità dell'intervento proposto;
- di essersi recato presso l'area oggetto di gara, ove dovranno realizzarsi gli interventi edilizi, e di aver preso conoscenza delle condizioni e caratteristiche locali, in fatto e in diritto, e di tutte le circostanze generali e particolari del bene oggetto di alienazione, senza avere riserva alcuna da formulare al riguardo;
- di aver preso visione dell'avviso di asta pubblica e della relativa relazione peritale di stima, e di accettarne i contenuti integralmente ed incondizionatamente;
- di essere a conoscenza ed accettare che il prezzo finale di aggiudicazione è da considerarsi al netto di spese, imposte e tasse applicabili ai sensi di legge;

- di partecipare alla presente asta assieme con i signori _____ che a loro volta hanno compilato l'allegato A, e che hanno conferito apposita procura speciale allegata alla presente;

SI IMPEGNA

in caso di assegnazione

- a versare **entro 60 giorni** naturali e consecutivi dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione definitiva un importo pari al **40% del valore di aggiudicazione**, a titolo di acconto;
- a stipulare l'atto pubblico di cessione dell'area entro il **31 ottobre 2024**, versando il relativo **saldo** del valore di aggiudicazione dell'area;
- al pagamento delle spese contrattuali relative alla stipula dell'atto notarile di trasferimento;

E ALLEGA

- fotocopia carta di identità;
- assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Nova Milanese, come **deposito cauzionale**, per un importo pari al **10%** dell'importo a base d'asta, pari a **euro 45.849,00**;
- nel caso si partecipi per conto di altre persone fisiche, procura speciale in originale, con firma autenticata, redatta da un notaio;
- altro (specificare) _____

Data |_|_|/|_|_|/|_|_|_|_|

Timbro e Firma del richiedente

di agire in nome e per conto dell'azienda di cui è legale rappresentante, e che la stessa:

- è iscritta alla **Camera di Commercio** Industria Artigianato ed Agricoltura;
- è costituita tra i seguenti soci, ed ha conferito potere di rappresentanza e l'attività di direzione e coordinamento ai seguenti soggetti, attualmente in carica:

Cognome e Nome	Luogo di nascita	Data di nascita	Carica ricoperta

- non si trova in **stato di fallimento**, di liquidazione coatta amministrativa, di amministrazione controllata e di concordato preventivo, di liquidazione o di cessazione dell'attività, e che tali situazioni non si sono verificate nel quinquennio anteriore alla data di presentazione della domanda;
- non ha in corso **procedure per la dichiarazione di fallimento**, di liquidazione coatta amministrativa, di amministrazione controllata, di concordato preventivo e di liquidazione (*le procedure si intendono in corso quando sia stata depositata apposita istanza e non sia sopravvenuta desistenza*);
- **non è in condizioni di incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione** ai sensi della normativa vigente;
- non ricade nelle cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'articolo 67 di cui al Decreto Legislativo 06-09-2011 n.159 «*Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione*»
- è in regola con il versamento dei **contributi di sicurezza sociali** (INPS, INAIL, Cassa Edile, ecc.) relativi ai propri addetti e con il versamento delle imposte e delle tasse secondo le disposizioni di legge;
- non è debitrice nei confronti del Comune di Nova Milanese di somme accertate in modo definitivo con iscrizione a ruolo, ingiunzione fiscale, sentenza o altro atto amministrativo per un importo superiore a 2.500,00 euro e che non sussistono nei propri confronti contestazioni da parte dell'Amministrazione comunale derivanti da obblighi convenzionalmente assunti con la stessa;
- dispone di **adeguata capacità operativa** in rapporto all'entità dell'intervento proposto;

SI IMPEGNA

in caso di assegnazione

- a versare **entro 60 giorni** naturali e consecutivi dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione definitiva un importo pari al **40% del valore di aggiudicazione**, a titolo di acconto;
- a stipulare l'atto pubblico di cessione dell'area entro il **31 ottobre 2024**, versando il relativo **saldo** del valore di aggiudicazione dell'area;
- al pagamento delle spese contrattuali relative alla stipula dell'atto notarile di trasferimento;

E ALLEGA

- fotocopia carta di identità del dichiarante;
- assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Nova Milanese, come **deposito cauzionale**, per un importo pari al **10%** dell'importo a base d'asta, pari a **euro 45.849,00**;
- documenti comprovanti la rappresentanza legale del partecipante all'asta;
- documenti comprovanti la volontà del rappresentato di acquisire il bene (delibera del competente organo societario);
- per tutti gli altri soggetti con potere di rappresentanza attualmente in carica e per tutti i soci nel caso di società in nome collettivo, modello B1.

Data |__|_| / |__|_| / |__|_|_|_|

Timbro e Firma del richiedente

