

AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER ALIENAZIONE DI IMMOBILE COMUNALE

Si rende noto che il Comune di Castano Primo (MI) in esecuzione della:

- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 28.03.2007 (*Approvazione regolamento alienazioni immobili comunali*);
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 25.09.2025 (*Approvazione Documento Unico di Programmazione per il triennio 2026-2028 ed approvazione specifica del Piano delle Alienazioni e valorizzazioni del patrimonio, del Piano Triennale delle opere pubbliche e del Programma Triennale degli acquisti*);
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 22.12.2025 (*Approvazione nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione per il triennio 2026-2028*);
- Determinazione del Responsabile del Servizio Lavori Pubblici, Territorio e Ambiente n. 150 del 09.03.2026 (*Approvazione schema di avviso d'asta pubblica per la vendita dell'immobile di proprietà comunale individuato al catasto fabbricati del Comune di Castano Primo – Foglio 20 – Mappale 11, sub. 1 – Cat. A/4*);

esecutive ai sensi di legge, nonché visto il parere del Segretario Generale del 03.02.2026, intende procedere alla vendita dell'unità immobiliare di seguito meglio descritta, con esperimento di procedura di pubblico incanto (procedura aperta), con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo posto a base d'asta, o almeno pari al prezzo stesso, e con esclusione di offerte a ribasso.

Descrizione del bene in alienazione

L'immobile oggetto di alienazione è ubicato in Piazza Mazzini 31 a Castano Primo (MI) in zona centro storico.

Il fabbricato, di superficie lorda pari a mq. 71,00, è composto da due locali, uno ampio al piano terra dotato di lavandino per cucina ed uno medio al piano primo, collegati da scala interna ripida in legno, con servizio igienico posto al piano primo, formanti nell'insieme un'unica abitazione di due piani fuori terra.

L'immobile, facente parte dell'attuale centro storico, è stato edificato presumibilmente nella metà del 1700 ed è stato parzialmente ristrutturato negli anni 1960-70.

L'edificio è mono-facciale con unico accesso pedonale dalla Piazza Mazzini e risulta dotato di:

- struttura portante in muratura piena e forte con solai in latero cemento e copertura in legno con tegole;
- serramenti in legno con vetro semplice;
- pavimenti in marmette al piano terra e con superiore copertura a moquette e/o telo spesso idoneo al calpestio al piano primo, in ceramica tipica degli anni '70 per il bagno;
- rivestimenti del bagno in ceramica mentre in perline di legno su quattro lati a tutt'altezza nell'ampio locale al piano terra;

- il locale bagno è dotato di vasca a sedere, lavandino e wc mentre il soffitto o tetto in pendenza in legno è dotato di velux non apribile, privo di riscaldamento;
- impianto di riscaldamento con vecchie stufe a gas, impianto elettrico funzionante ma privo di certificazione di conformità, impianto idrico-sanitario esistente, presenza di presa telefonica.

Situazione catastale:

L'immobile è inserito al catasto fabbricati Agenzia del Territorio di Milano, foglio 20, mappale 11, subalterno 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita € 64,04.

Destinazione urbanistica:

L'immobile risulta azionato in “Nucleo di Antica Formazione NAF” – art. 30 del Piano delle Regole, come “servizi pubblici e di interesse pubblico o generale” (normati dal piano dei servizi) come “edifici sottoposti a verifica di interesse culturale – art. 12 del D.Lgs. 42/2004” ma non presente in cartografia del Piano dei Servizi.

Verifica interesse culturale:

In data 17.03.2025, con provvedimento acquisito agli atti con prot. n. 5035, la Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Lombardia ha dichiarato che l'immobile denominato Unità immobiliare ex sede dell'Associazione Gruppo Sportivo “Pedale Castanese”, situato in piazza Giuseppe Mazzini, snc nel Comune di Castano Primo (MI), distinto al Catasto Terreni, Foglio 20, particella n. 11 parte; Catasto Fabbricati, Foglio 20, particella n. 11 sub.1, **non riveste interesse culturale** ai sensi degli articoli 10 e 12 del Codice dei beni culturali e, come tale, **è escluso** dalle disposizioni di cui alla Parte Seconda dello stesso.

Tuttavia l'area in cui si trova l'immobile è soggetta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera f) del Codice dei beni culturali poiché compresa nel perimetro del Parco lombardo della Valle del Ticino (Legge Regionale n. 2 del 9 gennaio 1974).

L'immobile non è soggetto a vincolo archeologico, ma vista l'ubicazione all'interno del Nucleo di Antica Formazione del Comune, nonché lungo un tracciato viario antico individuato da studi topografici e testimoniato da ritrovamenti di epoca romana collocati nelle aree limitrofe, si ritiene che l'edificio sia collocato in un contesto di potenziale interesse storico-archeologico. Pertanto, per eventuali lavori che comportino interventi di scavo, è necessario acquisire un parere preventivo da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di riferimento.

Consistenza:

La superficie commerciale è stata misurata secondo gli usi e consuetudini locali, ossia comprendendo gli ingombri delle strutture portanti e dei tavolati divisorii, così come delle pareti esterne al 100%, o al 50% se pareti confinanti.

La superficie lorda, del piano terra e primo, è pari pertanto a mq. 71,00.

Importo della procedura di gara

L'importo a base d'asta per la vendita è pari a € 95.000,00 (novantacinquemila/00).

Indicazioni generali per l'offerta

La partecipazione alla gara si realizza con la predisposizione del materiale occorrente per la corretta presentazione dell'offerta.

Dovrà essere predisposta in primo luogo una busta (grande) e compilato il frontespizio, l'indicazione del mittente che la invia e l'indirizzo di recapito come successivamente precisato.

All'interno della busta (grande) dovranno quindi essere inseriti:

- la domanda in bollo di partecipazione (seguendo lo schema di cui all'All. A);
- la documentazione da allegare per il soggetto partecipante;
- copia della ricevuta del versamento del deposito cauzionale;
- una busta (piccola) ben chiusa e sigillata, contenente l'offerta economica (seguendo lo schema di cui all'All. B).

Tutta la documentazione dovrà essere esclusivamente in lingua italiana e l'offerta economica (seguendo lo schema di cui all'Allegato B) inserita nella busta (piccola), dovrà essere scritta in cifre e in lettere su unico foglio e firmata dal soggetto che presenta l'offerta. In caso di discordanza tra il prezzo in lettere e quello in cifre, sarà ritenuta valida quella più conveniente per il Comune. L'offerta non dovrà recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte, correzioni.

Non saranno ammesse offerte che, oltre al solo prezzo, contengano anche opzioni, parzializzazioni, ed altre condizioni, ovvero quelle espresse in modo indeterminato, in lingua diversa dall'italiano o con riferimento a diversa offerta propria o di altri.

Domanda di partecipazione

La domanda di partecipazione alla gara, compilata seguendo lo schema Allegato A, dovrà riportare e contenere:

- le generalità per esteso del soggetto partecipante;
- i recapiti per eventuali comunicazioni compreso quelli telefonici (fisso/cellulare) e informatici (E-mail/PEC);
- la dichiarazione di insussistenza di condizioni di incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione in base alla vigente normativa di legge;
- la dichiarazione circa il fatto che l'offerta viene presentata per proprio conto, (ovvero) che viene presentata per procura di altra persona allegando l'atto pubblico o la scrittura privata autenticata da Notaio, (ovvero) che viene presentata a nome di più persone allegando autocertificazione di accettazione in solido delle obbligazioni con copia dei documenti d'identità e codice fiscale degli obbligati, (ovvero) per persona da nominare indicando la persona per la quale viene presentata l'offerta, che dovrà accettare prima della data di stipula del contratto; in mancanza l'offerente sarà a tutti gli effetti vero ed unico aggiudicatario; anche dopo la predetta dichiarazione l'offerente per persona da nominare sarà sempre garante solidale e il deposito cauzionale versato sarà mantenuto vincolato fino al perfezionamento della vendita.

La domanda dovrà infine essere sottoscritta per esteso dal soggetto partecipante che provvederà anche ad apporvi una marca da bollo da €. 16,00=.

Predisposizione dell'offerta

Oltre alla domanda, redatta come sopra descritto, dovranno essere inseriti nella busta (grande) che sarà utilizzata per il recapito dell'offerta:

- se l'offerente è persona fisica:
 - fotocopia della carta d'identità in corso di validità e del codice fiscale;
- se l'offerente è persona giuridica:
 - certificato in originale dell'iscrizione alla C.C.I.A.A. competente per territorio rilasciato in data non anteriore a sei mesi da oggi;
 - per le imprese non individuali e per le società, composizione degli organi sociali e l'indicazione del legale rappresentante;
 - società ed imprese anche individuali dovranno dichiarare in autocertificazione che negli ultimi cinque anni la ditta non è stata sottoposta a fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo o amministrazione controllata;
- inoltre, in qualunque caso:
 - prova dell'avvenuto versamento del deposito cauzionale, costituito come viene più sotto specificato e meglio precisato;
 - busta (piccola) dell'offerta che, scritta seguendo lo schema Allegato B, dovrà riportare solo il prezzo offerto, scritto sia in chiare lettere che in cifre, con firma leggibile e per esteso in calce dall'offerente. La busta (piccola) sarà ben chiusa e siglata sui bordi di apertura dal medesimo offerente e quindi introdotta con tutta l'altra documentazione richiesta per la partecipazione alla gara, nella busta (grande) da utilizzare per il recapito dell'offerta

Invio/Recapito dell'offerta

La busta (grande) contenente la domanda di partecipazione, la documentazione richiesta e la busta (piccola) chiusa con l'offerta, dovrà anch'essa venire perfettamente chiusa e dovrà essere siglata sui bordi di apertura dall'offerente.

L'offerta dovrà pervenire al protocollo del Comune di Castano Primo - improrogabilmente **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 07.04.2026** e dovrà essere inoltrata mediante:

- consegna a mano

oppure

- spedizione postale, a mezzo raccomandata A/R o corriere (farà fede il timbro di ricevuta del Protocollo del Comune), in busta ben chiusa da recapitare al Comune di Castano Primo - Ufficio Protocollo – Corso Roma - VILLA RUSCONI - 20022 Castano Primo (MI) riportando all'esterno il mittente e l'oggetto esattamente come indicato in premessa.

Non saranno prese in considerazione adesioni pervenute con altre modalità oppure oltre tale data e ora.

Orari di apertura al pubblico Ufficio Protocollo per la consegna del plico: lunedì, mercoledì, giovedì e venerdì 9:00-12:30 e martedì 16:00-18:00.

Il recapito tempestivo del plico è a completo ed esclusivo rischio del partecipante, restando esclusa qualsivoglia responsabilità del Comune di Castano Primo ove, per disguidi postali o di altra natura ovvero per qualsiasi altro motivo, l'offerta non giunga all'indirizzo di destinazione entro il termine perentorio sopra indicato.

Il Comune di Castano Primo non è tenuto ad effettuare alcuna indagine circa i motivi di ritardo nel recapito del plico.

Il termine perentorio sopra indicato rimarrà fisso anche in caso di scioperi ovvero altre agitazioni dei vettori, salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di prorogare il termine.

Indipendentemente dall'entità del ritardo, non si procederà all'apertura dei plichi pervenuti oltre il suddetto termine di scadenza: ai fini dell'accertamento del rispetto del termine di presentazione, richiesto a pena d'esclusione, farà fede unicamente il timbro del Protocollo del Comune di Castano Primo.

Informazioni

Riguardo al presente avviso, che viene pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito istituzionale del Comune di Castano Primo.

Possono essere chieste informazioni e/o chiarimenti all'Ufficio Lavori Pubblici del Comune di Castano Primo mediante comunicazione ai seguenti indirizzi di posta elettronica:

- e-mail ordinaria: lavoripubblici@comune.castanoprino.mi.it
- PEC: protocollo@cert.comune.castanoprino.mi.it

Il Comune si riserva la facoltà di apportare integrazioni e/o rettifiche al presente avviso dandone comunicazione soltanto sul sito istituzionale sopra indicato.

Deposito cauzionale

Condizione essenziale per partecipare e non essere esclusi dalla gara è la costituzione del deposito cauzionale provvisorio stabilito in misura pari al 5% del prezzo posto a base d'asta, tale importo è quindi così determinato:

- € 95.000,00 x 5% = € **4.750,00/euro (quattromilasettecentocinquanta/00).**

Il deposito cauzionale deve essere effettuato mediante versamento presso la Tesoreria Comunale (Banca Monte dei Paschi di Siena – Filiale di Arconate, Piazza Libertà, 15 - 20020 Arconate) o tramite bonifico bancario intestato a: "Comune di Castano Primo – Tesoreria Comunale" (IBAN: IT 97 I 01030 32420 000063102331).

La prova dell'avvenuta costituzione del deposito cauzionale (quietanza di versamento o ricevuta di avvenuto bonifico o assegno circolare) deve essere inserita nella busta (grande) di partecipazione alla gara, pena l'esclusione dell'offerta senza che siano ammesse deroghe o dispense.

Il deposito versato sarà restituito o svincolato senza corresponsione d'interessi dopo l'aggiudicazione definitiva; mentre il deposito per l'aggiudicatario sarà trattenuto come acconto sul prezzo di vendita.

Modalità di svolgimento della gara

Ai sensi degli artt. 8 e 12 del Regolamento alienazioni immobili comunali, l'asta sarà tenuta direttamente con il sistema delle offerte segrete di cui all'art. 36 del R.D. 17 giugno 1909, n. 454. e pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta ritenuta valida dal Presidente della gara.

Nel caso di aumenti uguali si procederà all'aggiudicazione ai sensi dell'art. 37 del succitato Regio Decreto n. 454/1909.

L'asta pubblica è fissata per il giorno 09.04.2026 alle ore 10.00 presso la Sala Giunta del Comune di Castano Primo, al piano primo di Villa Rusconi, Corso Roma.

Il pubblico incanto avrà luogo con la riunione della Commissione di Gara al suo completo alla presenza di chiunque voglia partecipare.

Le domande di partecipazione pervenute per qualsiasi causa o motivo oltre il termine di presentazione, che è tassativo, saranno considerate inammissibili e quindi saranno escluse dalla procedura d'asta pubblica.

Saranno parimenti escluse dalla procedura d'asta pubblica le offerte presentate dallo stesso soggetto qualora faccia pervenire più di un'offerta.

Il Presidente darà atto del numero delle offerte regolari pervenute, controllerà che le domande di partecipazione siano firmate, intestate con il nome dell'offerente e correttamente riferite all'asta in espletamento.

Le offerte riportanti un prezzo inferiore a quello indicato a base d'asta saranno escluse.

Trasferimento dei beni all'acquirente

In seguito all'aggiudicazione provvisoria sarà effettuata la verifica del possesso dei requisiti in capo all'aggiudicatario circa la capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione, quindi il Responsabile del Procedimento approverà il verbale definitivo di gara con la graduatoria finale, pubblicherà l'esito della gara e comunicherà al destinatario l'aggiudicazione definitiva con atto formale, valido al decorso dei termini (30 giorni) per il pagamento dell'intero prezzo al netto dell'acconto già versato (deposito cauzionale).

In mancanza del pagamento (non rateizzabile o parzializzabile) sarà pronunciata con apposito provvedimento del Responsabile del Procedimento la decadenza dall'assegnazione con incameramento, a titolo di penale, dell'intero deposito cauzionale versato, e contestuale aggiudicazione provvisoria al secondo miglior offerente in graduatoria, qualora fossero pervenute altre offerte, ovvero con annullamento della gara nel caso non fossero pervenute altre offerte.

Dal giorno della definitiva aggiudicazione l'acquirente subentrerà nella proprietà degli immobili oggetto d'asta, mentre il materiale possesso avverrà contestualmente al rogito notarile di compravendita, che perfezionerà il contratto, con scelta del Notaio rogante a spese e carico dell'aggiudicatario.

L'atto notarile definitivo di compravendita dovrà essere stipulato entro e non oltre il termine di giorni 180 (centottanta) dalla data dell'aggiudicazione definitiva.

Ai sensi dell'articolo 11, comma 6 del Regolamento alienazioni immobili comunali, sono a carico dell'aggiudicatario oltre alle spese tecniche e amministrative (frazionamenti, aggiornamenti catastali, vulture, perizie, ecc.), già contemplate al precedente paragrafo "*Importo della procedura di gara*", anche le spese per la redazione e la stipula degli atti, spese di registrazione e trascrizione, tasse e imposte di ogni genere, sostenute e da sostenere, nonché le spese relative all'espletamento della gara stessa, nessuna esclusa.

Norme finali

Ai sensi della L. 241/1990 e ss.mm.ii., si informa che il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Debora Albertini, Responsabile del Servizio Lavori Pubblici, Territorio e Ambiente del Comune di Castano Primo con i seguenti recapiti:

- e-mail ordinaria: lavoripubblici@comune.castanoprino.mi.it
- PEC: protocollo@cert.comune.castanoprino.mi.it

Tutti gli atti relativi alla procedura sono disponibili sul sito internet istituzionale del Comune di Castano Primo (www.comune.castanoprino.mi.it).

Avverso i provvedimenti relativi al procedimento è possibile presentare ricorso al T.A.R. di Milano

Castano Primo, lì 10.03.2026.

Il Responsabile del Servizio
Lavori Pubblici, Territorio e Ambiente
Arch. Debora Albertini
FIRMATO DIGITALMENTE



Documento informatico sottoscritto digitalmente dall'Arch. Debora Albertini ai sensi degli artt. 20 e successivi D.Lgs 82/2005. L'originale del documento è conservato presso l'archivio informatico dell'Ente. La firma è sostituita dall'indicazione del nome del Responsabile ai sensi dell'art. 3 comma 2 D.Lgs 39/1993.

Allegati:

- a) Modello di domanda di partecipazione;
- b) Modello offerta economica;
- c) Informativa privacy