

# COMUNE DI DOVERA

Provincia di Cremona

✉ 26010 – P.ZZA XXV APRILE 1

P.IVA 00330920190

☎ 0373/978282

PEC:dovera@postemailcertificata.it

Prot. 11808/2021

Dovera, 29 dicembre 2021

## AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI UN AREA DI PROPRIETA' COMUNALE A DESTINAZIONE " AMBITI DI TRASFORMAZIONE" ART. 102 NTA VIGENTI - ATc1 ALLEGATO V1 PGT" VIA UMBERTO I CM INDIVIDUATA CATASTALMENTE AL FG. 6 MAPP. 16

Il Responsabile dell'Area Tecnica

RENDE NOTO

*Visti:*

- *il R. D. n. 23 maggio 1924, n. 827, in particolare gli artt. 73 e ss.;*
- *il d.lgs. 50/2016, in particolare l'art. 17, comma 1, lett. a);*
- *il d.lgs. 267/2000 e s.m.i., in particolare l'art. 42, comma 2, lett. l;*
- *il Regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili del patrimonio disponibile*

Premesso che il Comune di Dovera:

- è titolare della piena proprietà dei terreni oggetto di alienazione giusti titoli in possesso dell'Amministrazione;
- la disciplina urbanistica di riferimento relativa alle aree oggetto del presente bando è contenuta nel PGT vigente;
- le aree oggetto di alienazione sono vendute nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, inclusi eventuali diritti di passaggio e servitù costituiti e costituendi.

*In esecuzione della Determinazione n. 240 del 28/12/2021, il giorno 18 febbraio 2022 alle ore 15.00 nella Sede Municipale, alla presenza del Responsabile dell'Area Tecnica, che presiederà la gara, osservate le disposizioni procedurali di cui al R.D. n. 827 del 23.05.1924 e le norme previste nel presente avviso d'asta;*

**VERRA' POSTO IN VENDITA**

Con il metodo delle offerte segrete, previsto dall'art. 73, lett. C) e dall'art. 76 del R.D. sopra citato, che prevedono:

*art. 73 " . L'asta secondo che le circostanze, l'importanza o la qualità del contratto lo facciano reputare più vantaggioso per l'Amministrazione, e sia stato disposto dal Ministero competente o dall'ufficio delegato, si tiene in uno dei seguenti modi:*

- a) col metodo di estinzione di candela vergine;*
- b) per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo massimo o minimo prestabilito e indicato in una scheda segreta dall'Amministrazione;*
- c) per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicato nell'avviso di gara;*

art.76

1. Quando l'asta si tiene col metodo di cui alla lett. c) dell'[articolo 73](#), si osservano, quanto al modo d'invio o di presentazione delle offerte, le disposizioni dell'art. 75 ovvero "Le offerte unitamente con la prova dell'eseguito deposito, possono essere mandate all'ufficio che tiene l'asta, a rischio dei concorrenti, per mezzo della posta o di terze persone, quando ciò non sia inibito dall'amministrazione nell'avviso d'asta: ma tali offerte per essere valide devono pervenire in piego sigillato non più tardi del giorno precedente a quello in cui si tiene l'asta - Per le offerte inviate per posta o a mezzo di terze persone che non siano pervenute o siano pervenute in ritardo non sono ammessi reclami."

2. L'autorità che presiede l'asta, aperti i pieghi ricevuti o presentati e lette le offerte, aggiudica il contratto a colui che ha l'offerta più vantaggiosa e il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello fissato nell'avviso d'asta (caso escluso dalla procedura in oggetto).

3. Se non sono state presentate offerte, l'asta è dichiarata deserta.

4. L'amministrazione può, anche in questa forma di incanto, prefissare il limite di aumento o di ribasso che le offerte non devono oltrepassare. In tal caso il limite suddetto sarà indicato in una scheda segreta sigillata da deporsi ed aprirsi con le modalità di cui al precedente articolo, e dopo l'apertura saranno eliminate dalla gara le offerte che abbiano oltrepassato il limite oltrepassato nella scheda.

Porzione di area sita in via Umberto I c.m. classificata dal vigente PGT e nella 1 Variante approvata come "Ambiti di trasformazione" art. 102 NTA vigenti - ATc1 Allegato V1 PGT come di seguito riportate:

#### **AMBITO DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE ATc 1**

L'ambito oggetto della presente scheda è situato lungo l'asse della SS. 472 "Bergamina", nel tratto tra la rotatoria sulla Paullese ex SS 415 e l'abitato di Dovera.

L'area non è compresa negli ambiti agricoli strategici del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Cremona.

L'ambito era già previsto dalla pianificazione previgente (PRG 2006), la cui attuazione era demandata all'attivazione di procedure di pianificazione attuativa. Essa è localizzata al margine nord del parte iniziale della tangenziale di Dovera, opera di importanza sovra comunale, prevista dalla pianificazione provinciale e oggetto di accordo di pianificazione tra le province di Cremona e Lodi e il comune di Dovera; l'asse in previsione è fondamentale per la risoluzione dei problemi inerenti il traffico di attraversamento; tale criticità è obiettivo fondamentale per il sistema della mobilità anche per il PGT.

#### **Destinazione funzionale**

La destinazione d'uso principale è la TERZIARIA, DIREZIONALE , COMMERCIALE e PRODUTTIVA secondo l'art. 58 delle NTA.

#### **Prescrizioni specifiche**

Parametri Urbanistici

St (Superficie Territoriale): 120.343 mq

Ambito sottoposto a slp definite (max):

50.800 mq di slp a dest. Produttiva

5.700 mq di spl a dest. Commerciale

35.800 mq di slp a dest. Ricettiva

Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito:

100% di slp commerciale

10% di slp produttiva

Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito

Realizzazione dei requisiti di ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

*Modalità attuative:*

*Pianificazione esecutiva preventiva estesa all'intero ambito perimetrato*

*L'ambito non è sottoposto all'applicazione dei principi della perequazione ai sensi dell'art. 15 e 40 delle*

*NTA, in quanto lo stesso deve sostenere le azioni di ammissibilità e sostenibilità di cui sotto.*

*Parametri edilizi:*

*Rapporto di copertura: 50% della Sf*

*Superficie drenante: 30% della superficie scoperta*

*Altezza degli edifici: 12,00 m per il produttivo/commerciale; 17,00 per il ricettivo*

**Classe di fattibilità geologica: II-III classe**

**Obbiettivi dell'attuazione**

*Attraverso questo ambito di trasformazione il DdP intende perseguire i seguenti obiettivi:*

*- Realizzazione di progetti fondamentali per la risoluzione dei nodi di interferenza sulla viabilità locale del traffico di attraversamento;*

*- Controllare lo sviluppo insediativo con politiche di co-pianificazione e sostenibilità delle trasformazioni;*

*- Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, necessarie alla soddisfazione di esigenze della "città pubblica" e per risolvere problemi di accessibilità complessiva del territorio comunale.*

*La viodagione dell'ambito sulla viabilità provinciale dovrà avvenire esclusivamente mediante la futura rotatoria senza alcun accesso diretto dalle ex SS 425-272; conseguentemente eventuali accessi esistenti alle aree delle provinciali dovranno essere chiusi e definitivamente dismessi utilizzando idonei dispositivi e sistemi (es:guardrail).*

*Prevedere la realizzazione delle infrastrutture a rete quali fognatura nera, gasdotto ed acquedotto, presenti vicino alla zona d'intervento con dimensionamento insufficiente, con un corretto dimensionamento e con spese di adeguamento e di allaccio alla rete principale a carico del soggetto attuatore .*

*La fascia di rispetto stradale della SS 472 è fissata in 30 m per parte, misurati a partire dal confine stradale.*

- Distinte nel Catasto Terreni del Comune di Dovera al foglio 6 Mappale 16;*
- L' area viene alienata in un unico lotto con prezzo a base d'asta complessivo pari ad €. 883.100,00*

*Presso il Comune di Dovera, P.zza XXV Aprile, c.a.p. 26010, nonché sul sito del Comune di Dovera all'indirizzo [www.comune.dovera.cr.it](http://www.comune.dovera.cr.it) e sul sito web : [www.arca.regione.lombardia.it/wps/portal/ARCA/Home/bandi-convenzioni/aste-vendita-immobili](http://www.arca.regione.lombardia.it/wps/portal/ARCA/Home/bandi-convenzioni/aste-vendita-immobili) sono in visione degli interessati (negli orari di apertura al pubblico - Tel. 0373-978282) i seguenti elaborati tecnici ed amministrativi:*

- o estratto PGT;*
- o estratto di mappa;*
- o visura catastale;*
- o norme tecniche di attuazione;*

*I concorrenti per poter partecipare all'asta pubblica, dovranno far pervenire al Protocollo del Comune, o mediante indirizzo pec [dovera@postemailcertificata.it](mailto:dovera@postemailcertificata.it) dal **giorno 17 gennaio 2022 ed entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara**, la propria offerta, in aumento rispetto al prezzo a base d'asta.*

*La busta per la partecipazione all'asta, dovrà avere le seguenti caratteristiche:*

- *Busta generale (presentata chiusa, sigillata con ceralacca), sulla quale dovrà essere apposta l'indicazione "ASTA PUBBLICA VENDITA AREA DI PROPRIETA' COMUNALE A DESTINAZIONE "AMBITI DI TRASFORMAZIONE" ART. 102 NTA VIGENTI - ATc1 ALLEGATO V1 PGT", SITA IN VIA UMBERTO I CM A DOVERA DEL GIORNO 18 FEBBRAIO 2022", contenente:*
  - *Quietanza della cauzione (ricevuta bonifico);*
  - *Dichiarazione in carta legale sottoscritta dal concorrente in cui si attesti (Mod.1 o 2):*
    - *di non aver riportato condanne penali e che non sussistano nei propri confronti cause di divieto, decadenza o sospensione di cui all'art. 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575 (antimafia), di non trovarsi in stato di liquidazione o fallimento e di non aver presentato domanda di concordato preventivo;*
    - *di essere a conoscenza delle norme urbanistiche vigenti e che regolano l'area oggetto dell'Asta e di tutti i contenuti della perizia delle aree;*
    - *di aver preso visione dello stato di manutenzione del terreno oggetto di acquisto e di assumere gli oneri di pulizia manutenzione dell'area e in caso di aggiudicazione, tutte le spese accessorie, contrattuali e fiscali previste dalla legge e dal presente bando;*
    - *di obbligarsi a stipulare, in caso di aggiudicazione, il contratto di compravendita entro il termine fissato dall'Amministrazione pena, in caso di ottemperanza, l'incameramento della cauzione;*
  - *copia fotostatica fronte retro di valido documento di identità del sottoscrittore (pena la nullità);*
  - *Busta dell'offerta (presentata chiusa e controfirmata sui lembi) sulla quale dovrà essere apposta l'indicazione " ASTA PUBBLICA VENDITA AREA DI PROPRIETA' COMUNALE A DESTINAZIONE " AMBITI DI TRASFORMAZIONE" ART. 102 NTA VIGENTI - ATc1 ALLEGATO V1 PGT" , SITA IN VIA UMBERTO I CM A DOVERA DEL GIORNO 18 FEBBRAIO 2022 - OFFERTA". La busta dovrà contenere (Mod.3):*
    - *Lettera di offerta, il cui prezzo sarà espresso in cifre e lettere, redatta su carta resa legale e controfirmata in modo leggibile, l'offerta in caso si intenda partecipare per più lotti deve essere distinta per ciascun lotto;*
    - *copia fotostatica fronte retro di valido documento di identità del sottoscrittore.*

*Le offerte dovranno essere esclusivamente in aumento. I rilanci (incrementi rispetto alla base d'asta) ammessi devono essere **multipli di 5000,00 €**;*

*Non sono ammesse offerte coincidenti con il prezzo a base d'asta.*

*All'offerta dovrà essere allegata, a pena di esclusione, copia del Bonifico (quietanza) del versamento di una cauzione, pari al 10% dell'importo posto a base d'asta del lotto (Euro 88.310,00), depositata presso la Tesoreria Comunale.*

**La cauzione dovrà essere prestata a mezzo Bonifico Bancario intestato alla Tesoreria Comunale Banco BPM Spa Filiale di Dovera sul codice Iban IT17E050345685000000103209.**

*In caso di aggiudicazione detto importo verrà convertito in deposito cauzionale definitivo, mentre per i non aggiudicatari si procederà allo svincolo del deposito stesso d'asta. Si provvederà invece all'escussione della cauzione qualora non si addivenisse alla stipula del contratto per cause imputabili all'acquirente.*

*L'offerta potrà essere consegnata al Protocollo del Comune, tramite Pec [dovera@postemailcertificata.it](mailto:dovera@postemailcertificata.it) o inviata a mezzo posta entro il termine sopra indicato.*

*Qualora venga utilizzato il servizio postale, l'offerta si riterrà pervenuta in tempo utile, qualora entro il termine suddetto, il plico sia giunto nei termini all'Ufficio Protocollo del Comune di Dovera.*

*L'aggiudicazione avrà luogo, ad unico incanto anche nel caso di presentazione di una sola offerta, ai sensi dell'art. 65 del Regolamento sulla Contabilità finale dello Stato (R.D. n. 827/1924).*

*Nel caso di offerte uguali, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.*

*In caso di aggiudicazione, essa è definitiva per l'aggiudicatario e diviene tale per il Comune solo dopo che diverrà esecutiva, a norma di legge, la determinazione di approvazione del verbale d'asta.*

*Il prezzo di acquisto dovrà essere versato dall'acquirente alle seguenti scadenze:*

- *40% entro 30 giorni dalla data dell'asta;*
- *Il restante 60% all'atto della stipulazione del rogito di compravendita.*

*L'atto di compravendita dovrà essere stipulato entro il termine perentorio fissato e comunicato dall'Amministrazione Comunale e comunque entro e non oltre 90 gg. dall'approvazione del verbale d'asta.*

*Da tale giorno l'aggiudicatario farà suoi i frutti che andranno maturando ed a suo carico saranno posti gli oneri, i pesi e le imposte relative.*

*L'Amministrazione si riserva di individuare successivamente il l'ufficiale rogante l'atto di compravendita.*

*Il deposito cauzionale verrà restituito alla stipulazione dell'atto di compravendita.*

*Tutte le spese di bollo, di registro e quelle inerenti il formale atto di compravendita, saranno a carico del compratore, escluse quelle previste per legge a carico del venditore.*

*L'aggiudicazione si intende effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano le aree oggetto della gara.*

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

*Per ogni altra formalità non contemplata nel presente avviso, saranno osservate le norme del R.D. 23.05.1924 n. 827 e successive modificazioni.*

*I dati raccolti saranno trattati, ai sensi delle norme di cui al D.lgs. n. 196/2003, esclusivamente nell'ambito della presente gara.*

*Il Responsabile dell'Area Tecnica  
Il Sindaco  
Paolo Mirko Signoroni*