



Settore Mobilità e Viabilità, Patrimonio
Servizio Valorizzazione Asset

**AVVISO DI GARA PER L'ALIENAZIONE DELL'AREA COMUNALE SITA IN MONZA -
VIA OLONA/CAPPUCCINI**

In esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 13/02/2025 di approvazione della nota di aggiornamento del DUP 2025-2027, con la quale è stato altresì approvato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni 2025;

SI RENDE NOTO

che il **giorno 15/10/2025 alle ore 11,00** in seduta pubblica, presso il Palazzo Civico in Piazza Trento e Trieste, si svolgerà un'asta pubblica con il metodo delle offerte segrete, esclusivamente in aumento rispetto al prezzo a base di gara, con le modalità di cui all'articolo 73 lett. c) e all'articolo 76 del R.D. 23/05/1924 n.827, secondo le norme del presente bando, **per la vendita dell'area comunale sita in via Olona/Cappuccini.**

1. ENTE ALIENANTE

Comune di Monza - Settore Mobilità e Viabilità, Patrimonio - Servizio Valorizzazione Asset
- P.zza Trento e Trieste - 20900 Monza - tel. 039/2372161/416 -
patrimonio@comune.monza.it

2. OGGETTO DELLA ALIENAZIONE E PREZZO BASE DI VENDITA

Oggetto del presente avviso è l'alienazione del seguente immobile di proprietà comunale:

COMUNE	UBICAZIONE	TIPOLOGIA	SUPERFICIE
Monza	via Olona/Cappuccini	area verde	496 mq

Il prezzo a base d'asta, al netto di imposte, tasse e oneri notarili, è il seguente:

area mq. 496 - € 85.409,38.

L'offerta dovrà essere sulla totalità dell'area in oggetto identificata al foglio 82 costituito dal mappale 436.

La gara avrà luogo con il sistema del massimo rialzo sul prezzo a base d'asta, mediante offerte segrete ed aggiudicazione ad unico incanto, ai sensi dell'art. 73 lett. c) e art. 76 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, e con le modalità di cui al presente avviso.

Il prezzo a base d’asta si riferisce alla vendita a corpo dell’immobile descritto ed è stato determinato al solo scopo della formazione del prezzo base.

Ai soggetti aggiudicatari sarà trasferita la piena proprietà dell’area oltre ai diritti volumetrici ad essa connessi.

3. DESCRIZIONE DEI BENI

L’area in oggetto è nella piena disponibilità del Comune di Monza e non è gravata da contratti di affitto o concessione.

Dati Catastali

L’area di via Olona/Cappuccini è censita al Catasto del Comune di Monza come segue:

foglio	particella	Sub	Qualità Classe	Superficie m ²	Reddito	
					Dominicale	Agrario
82	436	-		496		
	totale			496		

Stato di occupazione

Libero

Destinazione urbanistica

Rilevabile dal Certificato di Destinazione urbanistica allegato al presente Bando.

Frazionamento

L’area, con una superficie rilevata da cartografia digitale pari a mq 496, fa parte del foglio 82 mappale 436.

4. CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Sono ammesse a partecipare alla gara tutte le persone, **fisiche o giuridiche**, in possesso della capacità di vincolarsi contrattualmente con la Pubblica Amministrazione, che non si trovino in una delle condizioni di esclusione e/o cause ostative a contrattare con la stessa e di non avere debito a qualunque titolo nei confronti del Comune di Monza.

Ai sensi dell’art. 1471 del Codice Civile, è vietata la partecipazione alla gara, sia direttamente che per interposta persona, da parte degli amministratori dell’Ente proprietario.

Non è ammessa la presentazione di offerta secondo forme o modalità diverse da quelle



prescritte nel presente avviso.

La vendita dell'area oggetto del presente avviso sarà effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto, conservativo e di diritto in cui attualmente il bene si trova, nel rispetto delle destinazioni vigenti, come spettante in piena proprietà all'Ente venditore, con accessioni e pertinenze, diritti, oneri, servitù attive e passive di qualsiasi specie apparenti e non apparenti.

Il Comune di Monza non assume alcun vincolo o impegno in ordine a future variazioni nella destinazione urbanistica dell'immobile.

La cessione di cui al presente avviso è esclusa dal campo di applicazione dell'I.V.A. ed è soggetta alle imposte di registro, ipotecaria e catastale, come da normativa specifica in materia.

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, nella indicazione della superficie, delle altezze, delle volumetrie, dei confini, numeri di mappa e coerenze, e per qualunque differenza riscontrabile, dovendosi intendere come espressamente dichiarato dal concorrente di ben conoscere l'immobile nel suo valore e in tutte le sue parti.

Il Comune di Monza 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 la evizione fosse parziale, l'acquirente non avrà diritto che al rimborso della quota di prezzo e di spese corrispondente alla parte evitta, escluso qualsiasi altro maggiore od accessorio compenso.

È ammessa l'offerta congiunta da parte di due o più soggetti (persone fisiche o giuridiche), restando inteso che in tal caso l'alienazione avverrà in modo indiviso a favore degli offerenti.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

Sono escluse offerte in ribasso.

All'aggiudicazione si potrà addivenire anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida per solo uno dei due ambiti, ai sensi dell'art. 65, punto 10 del R.D. n. 827/24.

È previsto lo svolgimento di un **sopralluogo obbligatorio** presso l'area di Via Olona-Cappuccini. Il sopralluogo, concordato con il responsabile del Servizio Valorizzazione Asset, dovrà essere effettuato previo appuntamento a mezzo di posta elettronica all'indirizzo patrimonio@comune.monza.it entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 09/10/2025.

Il sopralluogo potrà essere effettuato solamente dai legali rappresentanti, dai direttori tecnici o da un dipendente munito di apposita delega scritta del legale rappresentante.

Verrà rilasciata apposita ricevuta attestante l'avvenuto sopralluogo da allegare alla documentazione di gara come richiesto al punto 4) del successivo art. 5



5 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il plico contenente l'offerta e la documentazione di cui al presente articolo dovrà essere indirizzata a:

COMUNE DI MONZA - Servizio Valorizzazione Asset - Piazza Trento e Trieste - 20900 - MONZA e pervenire, a pena di esclusione:

entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 13/10/2025

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.

Il plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura deve recare all'esterno l'intestazione del mittente, l'indirizzo dello stesso e il codice fiscale, con riportato all'esterno la seguente dicitura:

“AVVISO PER L'ALIENAZIONE DELL'AREA COMUNALE SITA IN MONZA - VIA OLONA/CAPPUCCINI” nonché la dicitura **“OFFERTA - NON APRIRE”**.

Il plico deve contenere al suo interno:

Busta A chiusa e sigillata, controfirmata sui lembi di chiusura e recante all'esterno l'intestazione del mittente, l'indirizzo dello stesso e il codice fiscale, nonché la dicitura **“Documentazione Amministrativa - via Olona/Cappuccini”**;

Busta B chiusa e sigillata, controfirmata sui lembi di chiusura e recante all'esterno l'intestazione del mittente, l'indirizzo dello stesso e il codice fiscale, nonché la dicitura **“Offerta economica - via Olona/Cappuccini”**.

Nella **Busta A** devono essere contenuti obbligatoriamente, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

- 1) **la DOMANDA DI PARTECIPAZIONE, di cui all'Allegato 1**, in bollo, compilata in tutte le sue parti e sottoscritta. In caso di acquisto in comproprietà, la domanda dovrà indicare le generalità di ciascun partecipante ed essere sottoscritta da tutti i soggetti.
- 2) **la DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETÀ di cui all'Allegato 2**, in bollo. In caso di acquisto in comproprietà, le dichiarazioni dovranno essere rese singolarmente da ogni soggetto.
A corredo delle dichiarazioni deve essere allegata copia di un documento di identità, in corso di validità, del/dei dichiarante/i.

I modelli per la partecipazione alla gara sono allegati al presente disciplinare in formato .pdf editabile, precisando che l'utilizzo dei modelli predisposti dall'Amministrazione non è imposto a pena di esclusione.



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

- 3) **deposito cauzionale infruttifero** a garanzia dell'osservanza di tutti gli obblighi nascenti dalla partecipazione alla gara e dalla stipulazione del contratto in caso di aggiudicazione, dell'importo, pari al 5 % del prezzo a base di gara:

Area totale: € 4.270,47

(euro quattromiladuecentosettanta/47);

- a) **versamento alla Tesoreria Comune di Monza** o a mezzo di bonifico bancario al seguente conto corrente intestato al Comune di Monza presso BANCO BPM Spa, Filiale 121 P.zza Carducci:

IBAN					
IT	79	X	05034	20408	000000033673

con la seguente causale di pagamento: *“Deposito cauzionale asta pubblica per alienazione area Via Olona/Cappuccini”*

Ai non aggiudicatari il deposito cauzionale sarà restituito entro 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

- b) **garanzia fideiussoria** rilasciata da istituti bancari o assicurativi che rispondano a requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'art. 106, del D.Lgs. n. 385/1993 che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'art. 161, del D.Lgs. n. 5/1998 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa. A pena di esclusione, deve prevedere espressamente:

- la validità temporale di 180 giorni decorrenti dalla data di presentazione dell'offerta;
- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, c. 2 del Codice Civile;
- la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta dell'Amministrazione;

La fideiussione deve essere corredata da autenticazione notarile della firma del fideiussore dalla quale risulti l'identità, la qualifica e il titolo in base al quale lo stesso è legittimato a sottoscrivere il documento rilasciato.

Ai non aggiudicatari la fidejussione sarà restituita entro 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva, all'aggiudicatario, all'atto del rogito.

Il deposito cauzionale in argomento copre la mancata sottoscrizione del contratto di compravendita o il mancato pagamento del prezzo per fatto dell'aggiudicatario.



Le cauzioni non sono fruttifere, né i concorrenti potranno pretendere indennizzi di sorta.

- 4) **l'Attestato di avvenuto sopralluogo**, rilasciato dal Servizio Valorizzazione Asset;
- 5) **l'Allegato 3 - Codice Etico** riferito all'oggetto del bando, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 77/2012, sottoscritto dal concorrente.

La Busta B deve contenere, **a pena di esclusione**, l'offerta economica (**Allegato 4**) redatta in lingua italiana, con le generalità complete dell'offerente, datata e sottoscritta. In caso di offerta congiunta finalizzata all'acquisto in comproprietà, l'offerta dovrà indicare le generalità di ciascun offerente ed essere sottoscritta da tutti gli offerenti.

L'offerta è irrevocabile ed incondizionata e dovrà contenere l'indicazione, in cifre e in lettere, **del prezzo complessivo a corpo** offerto per l'acquisto dell'immobile, espresso in Euro pieni, escludendo pertanto la possibilità di effettuare offerte riportanti frazioni di Euro. Non saranno ammesse offerte indeterminate ovvero recanti cancellazioni, aggiunte o correzioni. Il prezzo offerto dovrà essere superiore al prezzo posto a base di gara. Non sono ammesse offerte pari o in riduzione, pena l'esclusione.

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.

Le offerte pervenute senza sottoscrizione o senza sigillature come sopra specificate ovvero non conformi alle modalità previste dal presente avviso saranno ritenute nulle.

SOCORSO ISTRUTTORIO - ART. 83 D.LGS. N. 50/2016 e s.m.i.

Nel caso di mancanza e di incompletezza di ogni altra irregolarità essenziale degli elementi, delle dichiarazioni e della documentazione prevista nel presente bando di gara, con esclusione di quelli afferenti all'offerta economica, entro il termine di 5 giorni lavorativi dalla richiesta dell'Amministrazione Comunale, il concorrente potrà rendere, integrare o regolarizzare le dichiarazioni e gli elementi necessari, indicandone il contenuto e i soggetti che le devono rendere.

Trascorso inutilmente il termine di regolarizzazione, il concorrente **sarà escluso dalla procedura.**

Costituiscono irregolarità essenziali non sanabili le carenze della documentazione che non consentono l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa.

Tra le prescrizioni stabilite **a pena di esclusione**, risultano non sanabili con il pagamento della sanzione:

- Offerta pervenuta fuori termine;
- Sopralluogo non effettuato;
- Mancata presentazione dell'offerta economica;
- Mancata indicazione del prezzo d'offerta;
- Offerta plurima o condizionata o con riserve;
- Offerta in diminuzione;



- Offerta economica pari alla base di gara;
- Mancata sottoscrizione dell'offerta economica (cfr. TAR Lombardia - Milano - n. 1629/2015);

N.B: l'elenco è meramente esemplificativo e potrebbe ricomprendere casistiche non riferibili alla gara in oggetto, e al contempo non è da considerarsi esaustivo delle casistiche che potrebbero verificarsi in sede di gara. Pertanto la decisione ultima di ammissibilità o meno di ricorrere al soccorso istruttorio di cui al presente articolo sarà effettuata dalla commissione unicamente in sede di gara.

6 - SVOLGIMENTO DELLA GARA - APERTURA OFFERTE E AGGIUDICAZIONE

All'apertura delle offerte economiche si procederà il **giorno 15/10/2025 alle ore 11,00** in seduta pubblica, presieduta dal Dirigente del Settore Mobilità e Viabilità, Patrimonio, presso una sala del Palazzo Civico del Comune di Monza, Piazza Trento e Trieste.

Il sistema di aggiudicazione è quello dell'asta pubblica ai sensi degli artt. 73 e 76 del R.D. 827/24, da effettuarsi per mezzo di offerte segrete in aumento da confrontarsi con il prezzo base di cui all'art. 2 del presente avviso, **ad unico incanto**.

Aperta l'asta, constatata l'integrità dei sigilli, si procederà con l'apertura delle buste pervenute entro il termine stabilito dal presente bando, si esaminerà la correttezza e la completezza della documentazione contenuta nella **Busta A** di ciascuna offerta, al riscontro della sua regolarità e completezza ai fini dell'ammissione od esclusione dei concorrenti. La Commissione avrà facoltà di sospendere le operazioni e rinviare ad altra data l'apertura delle offerte economiche qualora lo ritenga necessario per potere acquisire ulteriori informazioni, effettuare verifiche o richiedere pareri in merito all'ammissibilità dei concorrenti.

Ultimata la disamina della documentazione amministrativa di tutti i concorrenti, la Commissione procederà all'apertura della **Busta B** di ciascun plico ed alla lettura delle offerte economiche.

Il soggetto che risulterà miglior offerente è dichiarato **aggiudicatario provvisorio**.

In presenza di due (o più) migliori offerte di uguale importo verrà esperito il rilancio immediato tra i concorrenti che le hanno formulate e, seduta stante, gli stessi dovranno presentare alla Commissione di gara una nuova offerta in busta chiusa. L'offerta migliorativa minima ammessa sarà pari **all'1,00% del prezzo già offerto**, espresso in Euro pieni, escludendo pertanto la possibilità di effettuare offerte riportanti frazioni di Euro. Nel caso di ulteriore parità si procederà al sorteggio tra i concorrenti medesimi.

Qualora nessuno dei concorrenti che abbia presentato la stessa offerta sia presente, ovvero i presenti non vogliano migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto mediante sorteggio (art. 77 R.D. n.° 827/1924). Ove invece sia presente anche uno solo dei



concorrenti che hanno presentato la stessa offerta e lo stesso intenda migliorare l'offerta, si procederà al rilancio. È pertanto onere di ciascun concorrente che voglia partecipare alla gara essere presente (anche a mezzo di procuratore speciale o legale rappresentante) all'apertura dei plichi delle offerte segrete. Nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà essere rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata e contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta. Non sono ammesse offerte condizionate, o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

Sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio il soggetto che avrà effettuato l'offerta maggiore.

L'aggiudicazione provvisoria potrà avvenire anche in caso di una sola offerta valida.

L'aggiudicazione assume carattere definitivo con l'adozione di apposito successivo provvedimento di approvazione delle risultanze di gara da parte del competente organo dell'Amministrazione, nonché con l'espletamento della fase di verifica e controllo dei requisiti delle autocertificazioni e della documentazione richiesta.

Qualora, a seguito dei controlli effettuati sulle dichiarazioni, venisse accertata la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese, l'aggiudicatario decadrà da ogni beneficio conseguente al provvedimento di aggiudicazione ed incorrerà nelle sanzioni previste dalla vigente normativa; in tal caso, il deposito cauzionale verrà incamerato dal Comune a titolo di penale, fatto salvo il risarcimento di eventuali maggiori danni.

L'aggiudicazione in sede di apertura delle offerte ha carattere provvisorio, ma vincola immediatamente l'aggiudicatario all'osservanza di tutte le condizioni di cui al presente avviso, pena la decadenza dall'aggiudicazione, la perdita del deposito cauzionale, oltre al risarcimento dei danni diretti e indiretti che l'Amministrazione si riserva di chiedere, incluso quanto derivante da nuove procedure cui la stessa Amministrazione riterrà di dar corso.

A seguito dell'adozione del provvedimento di aggiudicazione definitiva la stessa diverrà impegnativa anche per l'Amministrazione.

7 - STIPULA NOTARILE

L'atto di compravendita dovrà essere stipulato mediante atto pubblico rogato da notaio, prescelto ed incaricato dall'aggiudicatario entro 40 giorni consecutivi dalla comunicazione di adozione del provvedimento di aggiudicazione definitiva.

Il pagamento a saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere effettuato per intero almeno cinque giorni lavorativi prima della stipula del contratto. Non sono ammesse rateazioni né dilazioni nel pagamento del prezzo di acquisto.

Acquisita la documentazione comprovante l'avvenuto pagamento dell'intero prezzo a saldo, si procederà alla stipula del contratto.

La consegna dell'immobile avverrà contestualmente alla sottoscrizione dell'atto di compravendita.

Dalla data di immissione nel possesso dell'immobile decorreranno gli effetti attivi e passivi, intendendosi sin d'ora che le imposte e tasse di qualsiasi genere, riferite



direttamente o indirettamente agli immobili alienati, saranno da quella data a carico dell'acquirente.

Tutte le spese della presente gara, nonché tutte le spese contrattuali e quelle inerenti al trasferimento della proprietà saranno interamente a carico dell'aggiudicatario, esclusi quelli competenti per legge al venditore.

8- DECADENZA

In caso di rinuncia all'acquisto o mancato versamento del prezzo ovvero mancata presentazione per la sottoscrizione del contratto di compravendita, il concorrente verrà dichiarato decaduto dalla aggiudicazione e si procederà all'assegnazione in favore del secondo migliore offerente o, qualora ciò risulti impossibile, all'indizione di una nuova procedura di vendita. In ogni caso il Comune incamererà la cauzione a titolo di penale, salva la facoltà di procedere nei confronti dell'ex aggiudicatario inadempiente per il risarcimento dell'ulteriore danno arrecato, ivi comprese le spese per la nuova indizione della gara, e del minore introito conseguito dalla vendita. L'ex aggiudicatario inadempiente sarà altresì escluso dal concorrere in futuro per l'acquisto di beni immobili comunali.

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, neppure ai sensi degli artt. 1337 e 1338 c.c.

9- ULTERIORI INFORMAZIONI

- Il presente avviso viene pubblicato integralmente all'Albo Pretorio del Comune di Monza e sul sito internet www.comune.monza.it (nella sezione *Bandi e Appalti-Concessioni e alienazioni di beni*) e sul B.U.R.L.;
- Eventuali richieste di chiarimenti dovranno pervenire esclusivamente tramite l'indirizzo di Posta Elettronica Certificata del Comune di Monza: monza@pec.comune.monza.it, mediante l'invio di una comunicazione, **entro le ore 12,00 del giorno 09/10/2025**.
Non saranno ammessi chiarimenti telefonici o inviati con modalità difformi dall'indirizzo pec, o pervenuti oltre il termine sopra indicato.
Le risposte saranno fornite esclusivamente tramite pubblicazione sul sito internet del Comune di Monza.
- L'amministrazione si riserva il diritto di annullare la selezione, rinviare l'apertura delle offerte o di non procedere all'aggiudicazione, in qualsiasi momento, senza che gli offerenti possano avanzare pretese di qualsiasi genere e natura.
- I dati raccolti saranno trattati, ai sensi del Regolamento UE 2016/679, secondo l'allegata informativa.
- L'ufficio competente per la presente procedura è il Servizio Valorizzazione Asset



- Il responsabile unico del procedimento è l'Arch. Carlo Maria Nizzola, Dirigente del Settore Mobilità e Viabilità, Patrimonio.

Tutti i dati personali (comuni identificativi, sensibili e/o giudiziari) comunicati al Comune di Monza saranno trattati esclusivamente per finalità istituzionali nel rispetto delle prescrizioni previste Regolamento 679/2016/UE.

Il trattamento dei dati personali avviene utilizzando strumenti e supporti sia cartacei che informatici.

Il Titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Monza.

L'Interessato può esercitare i diritti previsti dagli articoli 15, 16, 17, 18, 20, 21 e 22 del Regolamento 679/2016/UE.

L'informativa completa redatta ai sensi degli articoli 13 e 14 del Regolamento 679/2016/UE è reperibile presso gli uffici comunali e consultabile sul sito web dell'ente all'indirizzo www.comune.monza.it

Titolare del trattamento: Comune di Monza - Piazza Trento e Trieste - 20900 Monza.

Data Protection Officer/Responsabile della Protezione dei dati individuato dall'Ente è contattabile all'indirizzo mail dpo@comune.monza.it

Monza, data del protocollo.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
F.to Arch. Carlo Maria Nizzola