



COMUNE DI CARATE BRIANZA

PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA

Settore Tecnico Edilizia Privata e Urbanistica

BANDO DI ASTA PUBBLICA PER ALIENAZIONE DI TERRENO SITO ALL'INTERNO DELL'AMBITO "EX CEE-CL4" VIA CRISTOFORO COLOMBO – VIA BRAMANTE CENSITO AL N.C.T. AL FOGLIO 18 E MAPPALI 1074 – 1076 DESTINATO ALLA REALIZZAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA

In esecuzione della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 27/11/2025 avente ad oggetto "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari comunali ai sensi dell'art. 58 della Legge 133/2008 e s.m.i. Anni 2026-2028. Aggiornamento" e della determinazione n. 102 del 06/02/2026, il Comune di Carate Brianza, proprietario di una porzione di terreno sita in Via Cristoforo Colombo angolo Via Bramante a Carate Brianza, nel rispetto dei principi di trasparenza e di correttezza dell'azione amministrativa

RENDE NOTO CHE

è indetta una procedura ad evidenza pubblica per l'alienazione della suddetta porzione di terreno sita in Via Cristoforo Colombo angolo Via Bramante a Carate Brianza.

1. OGGETTO DELLA PROCEDURA

In esecuzione del "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari comunali ai sensi dell'art. 58 della Legge 133/2008 e s.m.i. Anni 2026-2028. Aggiornamento" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 27/11/2025, la procedura ha per oggetto l'alienazione della porzione di terreno di proprietà comunale sita in Carate Via Cristoforo Colombo angolo Via Bramante identificata al foglio 18 - mappali 1074 e 1076 del N.C.T., superficie mq. 2.350,00, come da perizia approvata con determinazione n. 804 del 29/10/2025.

Su tale lotto è possibile edificare mq. 2.016,00 di superficie lorda (SL) interamente destinata ad edilizia residenziale convenzionata. Contestualmente alla firma del contratto di compravendita, dovrà quindi essere sottoscritta una convenzione tra l'aggiudicatario e il Comune di Carate Brianza nella quale sono definiti una serie di obblighi che la parte acquirente dovrà rispettare, tra cui i criteri di esecuzione dell'intervento edilizio e di assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale convenzionata. La bozza della convenzione è stata approvata con deliberazione C.C. n. 26 del 20/07/2025.

2. DOCUMENTAZIONE DI GARA

La documentazione relativa alla presente procedura è composta da:

- Bando di alienazione e relativa modulistica
 - allegati a1 e a2 domanda di partecipazione
 - allegato b dichiarazione di assenza di pene interdittive
 - allegato c offerta economica
- Perizia tecnico estimativa relativa all'immobile (allegato d) e relativo allegato (allegato d1) approvati con determinazione n. 804 del 29/10/2025;
- Prescrizioni tecniche dell'intervento (allegato e1) approvate con determinazione n.75 del 03/02/2026, da sottoscrivere;
- Elementi tecnici (allegato e2) approvati con determinazione n. 75 del 03/02/2026;
- Schema di convenzione (allegato f), con i relativi allegati, approvata con deliberazione C.C. n. 26 del 20/07/2025, da sottoscrivere;

3. VALORE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il valore a base di gara della porzione di terreno da alienare risulta pari ad € 753.641,15 (settecentocinquantatresiecientoquarantuno/15), oltre IVA ad aliquota ordinaria. Detto valore è stato determinato con perizia estimativa, redatta dall'arch. Cristina Princiotta, Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica e approvata con determinazione n. 804 del 29/10/2025.

L'area in vendita si presenta libera da cose o fabbricati.

Per maggiori informazioni sul bene oggetto dell'asta, si fa rinvio alla suddetta perizia di stima pubblicata unitamente al presente bando (allegato d e d1), nella quale vengono indicati:

- caratteristiche morfologiche del Piano Integrato di Intervento;
- stato dei luoghi e caratteristiche generali;
- identificazione catastale e provenienza del bene;
- situazione urbanistica edilizia;
- considerazioni generali sui caratteri metodologici;
- stima del valore dell'area e suo allegato.

Su tale lotto è possibile edificare mq. 2.016,00 di superficie lorda (SL) interamente destinata ad edilizia residenziale convenzionata. Il prezzo massimo di cessione al mq. di superficie commerciale di edilizia convenzionata è stato stabilito con determinazione n. 75 del 03/02/2026 in 2.600,00 €/mq (duemilaseicento/00) e costituisce anch'esso valore posto a base di gara.

Ai fini del presente bando la superficie commerciale è definita come somma delle seguenti superfici:

- a) la superficie intera dell'alloggio - compresi i muri divisorii interni ed i muri perimetrali calcolati al 50% se confinanti con altro alloggio e/o con parti comuni e al 100% in ogni altro caso;
- b) 50% della superficie di balconi e terrazze;
- c) 25% della superficie della cantina ed altri spazi accessori;
- d) 5% della superficie di eventuali giardini privati;
- e) la proprietà delle parti comuni (androni, scale, cortili, ecc.) viene valutata con una maggiorazione del 4% del totale dei precedenti punti a, b e c

Il valore della superficie commerciale determinerà anche il prezzo dei box in convenzione in quanto il box singolo pertinenziale sarà ceduto al valore massimo pari a 10 mq di superficie commerciale, i box di superficie commerciale superiore saranno valutati in proporzione al box singolo pertinenziale e in caso di presenza di box doppio lo stesso non potrà superare il costo pari a 20 mq di superficie commerciale.

4. SOGGETTI AMMESSI ALLA PARTECIPAZIONE

Potranno presentare offerta persone fisiche, imprese individuali, società o altri Enti, in forma singola o plurisoggettiva, che si trovino nel pieno e libero godimento dei diritti civili e non incorrano in divieti di contrattare con la Pubblica Amministrazione, né nei divieti speciali di comprare di cui all'articolo 1471 c.c. Inoltre, se si tratta di una società o di altro Ente, l'acquisto dell'immobile deve essere consentito dallo Statuto in relazione all'oggetto sociale o allo scopo dell'Ente.

5. SOPRALLUOGO

È obbligatorio effettuare un sopralluogo presso l'area in questione.

Il concorrente potrà autonomamente verificare lo stato dei luoghi attestando l'attività svolta tramite dichiarazione presente nella domanda di partecipazione (allegato al punto 7 o al punto 10).

6. DESCRIZIONE DELL'OFFERTA

L'asta pubblica si svolge, secondo la procedura di cui alla L. 24 dicembre 1908, n. 783 e relativo Regolamento attuativo R.D. 17 giugno 1909 n. 454, per mezzo di offerte segrete ognuna delle quali dovrà prevedere:

- A) un'offerta economica al rialzo per la porzione di terreno in oggetto, il cui prezzo a base d'asta è pari a € 753.641,15 (settecentocinquantatresicentoquarantuno/15) oltre IVA ad aliquota ordinaria
- B) un'offerta economica al ribasso del valore al mq. commerciale di cessione dell'edilizia convenzionata, il cui prezzo a base d'asta è pari a 2.600,00 €/mq (duemilaseicento/00)
- C) un'offerta tecnica.

Offerta economica:

Per la presentazione dell'offerta economica, l'offerente dovrà indicare nell'apposito modulo (allegato c):

- A) il valore percentuale di incremento che intende offrire nel caso dell'offerta A
- B) il valore percentuale di decremento che intende offrire nel caso dell'offerta B

Tali valori dovranno essere maggiori o uguali a zero.

Il valore degli importi offerti dai partecipanti alla gara viene calcolato come riportato di seguito:

$$Importo_{Ai} = 753.641,15 + (753.641,15 \times \% \text{ rialzo}_{Ai})$$

$$Importo_{Bi} = 2.600,00 - (2.600,00 \times \% \text{ ribasso}_{Bi})$$

dove

$Importo_{Ai}$ è il valore dell'importo offerto dal partecipante i-esimo per l'offerta A

$Importo_{Bi}$ è il valore dell'importo offerto dal partecipante i-esimo per l'offerta B

$\% \text{ rialzo}_{Ai}$ è il valore percentuale di rialzo offerto dal partecipante i-esimo per l'offerta A

$\% \text{ ribasso}_{Bi}$ è il valore percentuale di ribasso offerto dal partecipante i-esimo per l'offerta B

A mero titolo esemplificativo, con lo scopo di meglio chiarire i calcoli che verranno utilizzati per la definizione dell'aggiudicatario, si riporta il seguente esempio:

- se nell'offerta di tipo A viene indicato il valore 1,5%, considerato che il valore a base d'asta è fissato a € 753.641,15, si intenderà che l'importo da liquidare al Comune in caso di aggiudicazione corrisponderà a € 764.945,77;
- se nell'offerta di tipo B viene indicato il valore 3,5%, considerato che il valore a base d'asta è fissato a 2.600,00 €/mq, si intenderà che l'importo al mq. di cessione dell'edilizia convenzionata in caso di aggiudicazione corrisponderà a €/mq 2.509,00

Offerta tecnica

Ai fini della presentazione dell'offerta tecnica, l'offerente dovrà produrre una relazione tecnica illustrativa, corredata dalla documentazione tecnica idonea a comprovare quanto dichiarato, contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e organizzative proposte per la realizzazione dell'intervento.

La Commissione giudicatrice procederà alla valutazione dell'offerta tecnica sulla base dei seguenti criteri:

- Miglioramento delle caratteristiche costruttive (max 22 punti)

Saranno valutate le soluzioni migliorative proposte rispetto alle prescrizioni tecniche minime previste dal bando e dagli allegati, con particolare riferimento alla qualità costruttiva, alle prestazioni energetiche e alla durabilità delle opere.

- Esperienza in edilizia residenziale convenzionata (max 12 punti)

Sarà valutata l'esperienza maturata dall'operatore economico nella realizzazione di interventi di edilizia residenziale convenzionata, con riferimento esclusivo a interventi conclusi e collaudati alla data di presentazione dell'offerta.

- Elenco degli interventi edilizi realizzati (max 10 punti)

Saranno valutati il numero complessivo e la rilevanza degli interventi edilizi realizzati dall'operatore economico negli ultimi dieci anni, anche se non riconducibili all'edilizia convenzionata.

- Sede operativa dell'operatore economico (max 16 punti)

Il punteggio sarà attribuito in relazione alla localizzazione della sede operativa principale dell'operatore economico, con riferimento al territorio provinciale, regionale o nazionale.

7. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA E DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

Gli interessati a partecipare all'asta dovranno far pervenire, un plico unico sigillato indirizzato al Comune di Carate Brianza, Piazza Cesare Battisti n. 1 - 20841 Carate Brianza (MB) entro e non oltre le ore **12:00 del giorno 20/03/2026**.

Oltre tale termine non sarà ritenuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva rispetto ad offerta precedente.

Il plico controfirmato nei lembi di chiusura dovrà indicare all'esterno il cognome e nome (o la ragione sociale) del mittente, e la seguente dicitura: "OFFERTA ASTA PUBBLICA PER ALIENAZIONE DI TERRENO SITO ALL'INTERNO DELL'AMBITO "EX CEE-CL4" VIA CRISTOFORO COLOMBO – VIA BRAMANTE", potrà essere presentato in uno dei seguenti modi, a pena di esclusione:

- consegna a mano, o a mezzo corriere o agenzia di recapito autorizzata, da effettuarsi presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Carate Brianza - Piazza Cesare Battisti 1 negli orari d'ufficio.

Prova del deposito sarà fornita mediante il rilascio di apposita ricevuta;

- recapito mediante spedizione di raccomandata A.R. al seguente indirizzo: Settore Edilizia Privata e Urbanistica - Comune di Carate Brianza - Piazza Cesare Battisti 1 -

Il protocollo del Comune di Carate Brianza attesterà la data di arrivo della raccomandata; faranno fede quindi il timbro della data di ricevuta e l'orario posto dall'Ufficio ricevente.

Non avrà alcun rilievo la data di spedizione della raccomandata.

L'Amministrazione è esente da responsabilità per il mancato o ritardato recapito del plico, qualunque sia la causa che lo abbia determinato.

Il plico dovrà contenere, pena l'esclusione, al suo interno ulteriori n. 2 (due) buste, a loro volta sigillate, controfirmate sui lembi di chiusura, recanti all'esterno l'intestazione del mittente e la dicitura:

- A – Documentazione Amministrativa
- B – Offerta Economica e Tecnica

Busta A documentazione amministrativa deve contenere al suo interno, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

a) **Domanda di partecipazione** in conformità del modello allegato:

- “a.1”, se il concorrente è una persona fisica,
- “a.2”, se il concorrente è un’impresa, o una società o un altro Ente

In entrambi i casi redatta in carta da bollo di €16,00 e sottoscritta con firma autografa, leggibile e per esteso, dell’offerente o del legale rappresentante.

Deve essere allegata fotocopia del documento di identità del soggetto sottoscrittore.

Qualora l’offerta sia fatta da più soggetti che si presentano in forma plurisoggettiva, dovrà essere presentata una distinta dichiarazione per ciascuno di essi.

Si precisa che il concorrente potrà, a sua scelta, sia redigere ex novo la dichiarazione ricopiando il testo di cui al suddetto modello, sia compilare lo stesso modello allegato, omettendo (in caso di riscrittura) o barrando (in caso di compilazione del modulo) le parti che non lo riguardano.

Avvertenze per la sottoscrizione della dichiarazione

La dichiarazione di cui alla lettera a) dovrà essere sottoscritta per esteso:

- nel caso di persona fisica, il soggetto concorrente;
- nel caso di impresa individuale, il titolare della stessa;
- nel caso di società in nome collettivo, tutti i soci;
- nel caso di società in accomandita, tutti gli accomandatari;
- per ogni altro tipo di società e per gli Enti, gli amministratori muniti di rappresentanza e il socio unico persona fisica, o il socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci. In quest’ultimo caso, se il socio di maggioranza è a sua volta una società, con riferimento a tale società la dichiarazione di cui si tratta non dovrà essere presentata, dovendosi intendere il relativo obbligo riferito solo ai soci di maggioranza persone fisiche.

In ogni caso la dichiarazione può essere sottoscritta anche da un soggetto autorizzato ad agire in nome e per conto del concorrente, purché sia allegata la relativa procura notarile,

In ordine alla veridicità delle dichiarazioni contenute, l’Amministrazione aggiudicatrice potrà inoltre procedere, a campione, a verifiche d’ufficio anche per i concorrenti non aggiudicatari.

b) **Dichiarazioni** redatte in conformità del modello allegato sotto “b” con le modalità di sottoscrizione previste al punto a).

Se il concorrente è un'impresa dovrà essere allegata anche di una fotocopia del certificato di iscrizione nel Registro delle Imprese rilasciato dalla C.C.I.A.A. di data non anteriore a sei mesi rispetto alla data della gara.

c) **Prova dell'avvenuta costituzione di una cauzione** del 10% (dieci per cento) dell'importo totale dell'immobile ovvero € 75.361,11.

La cauzione va prestata esclusivamente nel seguente modo:

- **fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata** da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di cui all'art. 106, comma 8, del D.Lgs. 36/2023. Gli operatori economici, prima di procedere alla sottoscrizione, sono tenuti a verificare che il soggetto garante sia in possesso dell'autorizzazione al rilascio di garanzie mediante accesso ai seguenti siti internet:
 - <http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/intermediari/index.html>
 - <http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/garanzie-finanziarie/>
 - http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/soggetti-nonlegittimati/Intermediari_non_abilitati.pdf
 - <http://www.ivass.it/ivass/impreses.jsp/HomePage.jsp>

La garanzia fideiussoria dovrà:

- contenere espressa menzione dell'oggetto e del soggetto garantito;
- (in caso di partecipazione plurisoggettiva) essere intestata a tutti gli operatori economici che partecipano all'asta ovvero, in caso di consorzi di cui art. 65, comma 2, lettere b) e c) del D.Lgs. 36/2023, al solo consorzio;
- avere validità per 180 giorni dal termine ultimo per la presentazione dell'offerta;
- prevedere espressamente:
 - la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del codice civile, volendo ed intendendo restare obbligata in solido con il debitore;
 - la rinuncia ad eccepire la decorrenza dei termini di cui all'art. 1957 del codice civile;
 - la loro operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Ente;

Ai concorrenti non aggiudicatari, la cauzione prestata sarà restituita entro 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione, fatta eccezione per il secondo classificato, al quale la cauzione sarà restituita entro 30 (trenta) giorni dalla scadenza del termine di irrevocabilità dell'offerta.

Per l'aggiudicatario il deposito cauzionale resterà vincolato sino al versamento completo del corrispettivo.

Qualora la vendita non si perfezioni per causa imputabile all'aggiudicatario (mancata presentazione alla stipulazione del contratto, mancato pagamento integrale del prezzo, decadenza dall'aggiudicazione, ecc.), il Comune, a titolo di penale, procederà ad incamerare la cauzione, fatto salvo il diritto al risarcimento dell'eventuale danno ulteriore.

Costituisce, in ogni caso, danno risarcibile dall'aggiudicatario inadempiente la differenza tra il prezzo da lui offerto e quello effettivo di vendita, oltre ai relativi interessi dalla data di aggiudicazione a quella del pagamento e alle spese d'incanto e di reincanto (art. 67 del R.D. 17 giugno 1909 n. 454).

- d) **Il documento “Prescrizioni tecniche dell'intervento”** (allegato e1) sottoscritto con le modalità di sottoscrizione previste al punto a);
- e) **Schema di convenzione** (allegato f) sottoscritto con le modalità di sottoscrizione previste al punto a);

Busta B Offerta Economica e Tecnica deve contenere al suo interno, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- f) **Dichiarazione di offerta economica** sulla base del modello allegato sotto “c” all'avviso, con l'indicazione, in cifre ed in lettere, dei seguenti valori:
- percentuale di incremento/rialzo per l'acquisto dell'immobile per l'offerta di tipo A
 - percentuale di decremento/ribasso per il prezzo al mq. commerciale di cessione dell'edilizia convenzionata per l'offerta di tipo B

In caso di discordanza fra l'importo indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione.

Tale offerta dovrà essere sottoscritta con le modalità di sottoscrizione previste al punto a)

È nulla l'offerta priva di sottoscrizione.

g) **Offerta tecnica**

Tale offerta dovrà essere sottoscritta con le modalità di sottoscrizione previste al punto a)

- h) **Il piano finanziario iniziale (PEF)** che dovrà garantire, in relazione all'offerta economica presentata e secondo la funzione che gli è propria, la sostenibilità dell'operazione che il concorrente intende realizzare.

Il PEF deve essere asseverato da un istituto di credito o da società di servizi costituite dall'istituto di credito stesso ed iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, o da una società di revisione ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939, n. 1966.

8. CONTROLLI SUL CONTENUTO DELLE DICHIARAZIONI SOSTITUTIVE

Dopo la ricezione delle dichiarazioni sostitutive come sopra prodotte l'Amministrazione procederà a idonei controlli, anche a campione, circa la veridicità delle stesse, acquisendo d'ufficio le necessarie informazioni. Essa potrà, per accelerare il procedimento, richiedere agli interessati di indicare l'amministrazione competente e gli elementi indispensabili per il reperimento delle informazioni o dei dati richiesti.

Qualora dal controllo emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni, l'Amministrazione trasmetterà gli atti all'autorità giudiziaria ai fini dell'applicazione delle sanzioni penali di cui all'art.76 del

D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e se il soggetto che ha dichiarato il falso è risultato aggiudicatario ne dichiarerà immediatamente la decadenza dall'aggiudicazione.

9. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

La Commissione di gara, nominata con successiva determinazione, provvederà per ciascun bene/lotto all'apertura dei plichi regolarmente pervenuti ed alla verifica della regolarità della documentazione in essi contenuta.

La verifica della regolarità della documentazione amministrativa ai fini dell'ammissione dei concorrenti al procedimento e la successiva apertura delle offerte economiche, avranno luogo nei giorni successivi alla scadenza fissata, presso gli uffici del Comune, **in seduta pubblica**.

Terminata la fase di apertura della busta amministrativa, si procederà, per i concorrenti ammessi, all'apertura delle buste contenenti l'offerta economica.

Tali sedute, se necessario, saranno aggiornate ad altra ora o a giorni successivi, nel luogo, nella data e negli orari che comunque saranno comunicati ai concorrenti sul sito Internet comunale.

Si invitano tutti gli interessati a monitorare e consultare periodicamente il sito Internet comunale al fine di conoscere data e luogo di svolgimento delle sedute.

È ammessa la presentazione di offerte per procura e per persona da nominare.

Nel caso di offerta per procura, a pena di esclusione, all'offerta stessa deve essere allegata la procura speciale in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio (art. 26 R.D. 17 giugno 1909 n. 454).

Nel caso di offerta per persona da nominare, trovano applicazione gli artt. 26 ss. del R.D. 17 giugno 1909 n. 454. In tal caso, nella documentazione di gara dovrà essere inserita anche la dichiarazione di riserva di nomina.

Qualora l'offerta sia fatta da più soggetti in partecipazione plurisoggettiva, tutti sono solidalmente obbligati e l'eventuale aggiudicazione avviene in comproprietà indivisa tra di essi. In tal caso, ciascun soggetto offerente ha l'onere di indicare la quota di comproprietà per la quale intende procedere all'acquisto; in mancanza di tale indicazione, l'aggiudicazione – e quindi la successiva vendita – avranno luogo per quote uguali tra di essi.

10. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà ottenuto il punteggio complessivo più elevato, determinato dalla somma dei punteggi attribuiti all'offerta tecnica e all'offerta economica.

Punteggio massimo complessivo: 100 punti

- Offerta tecnica: max 60 punti
- Offerta economica: max 40 punti

La modalità di calcolo del punteggio finale utile per la definizione della graduatoria prevede due passaggi. Nel primo passaggio, ad ognuno dei due elementi che compongono l'offerta economica, rispettivamente il valore della percentuale di incremento/rialzo nel caso di offerta A e di decremento/ribasso nel caso di offerta B, è attribuito un coefficiente, variabile tra 0 e 1, calcolato tramite un'interpolazione lineare tra l'offerta minima e quella massima presentata dai soggetti partecipanti alla gara. È attribuito valore 0 nel caso in cui l'importo offerto coincida con l'importo a base d'asta, mentre è attribuito valore 1 nel caso in cui la percentuale di incremento/decremento sia la maggiore tra quelle presentate dai soggetti partecipanti. In dettaglio, per ogni partecipante viene calcolato il valore dell'offerta A e dell'offerta B nel seguente modo:

$$VAi = \% \text{ rialzo}Ai / \% \text{ max rialzo}Ai$$

$$VBi = \% \text{ ribasso}Bi / \% \text{ max ribasso}Bi$$

Dove

VAi è il valore assegnato al partecipante i-esimo per l'offerta A

VBi è il valore assegnato al partecipante i-esimo per l'offerta B

$\% \text{ rialzo}Ai$ è il valore percentuale di rialzo offerto dal partecipante i-esimo per l'offerta A

$\% \text{ ribasso}Bi$ è il valore percentuale di ribasso offerto dal partecipante i-esimo per l'offerta B

$\% \text{ max rialzo}Ai$ è valore massimo percentuale di rialzo offerto tra tutti i partecipanti per l'offerta A

$\% \text{ max ribasso}Bi$ è valore massimo percentuale in termini assoluti di ribasso offerto tra tutti i partecipanti per l'offerta B

Ai valori così ottenuti venga applicato un fattore moltiplicativo, chiamato 'peso di ponderazione', definito dal Comune in modo tale da dare maggiore rilievo/peso a quelle offerte di tipo B che presentano un ribasso maggiore. In questo caso l'Amministrazione intende agevolare quanto più possibile i futuri acquirenti degli immobili di edilizia convenzionata che verranno realizzati sul terreno oggetto di alienazione, favorendo quelle offerte che presentano lo sconto maggiore per minimizzare in questo modo il prezzo al mq di cessione dei suddetti immobili.

Si suddivide pertanto il valore totale del peso di ponderazione, pari a 100, tra le 2 tipologie di offerta nel seguente modo:

- n. 16 punti all'offerta di tipo A che presenta il valore percentuale di rialzo maggiore
- n. 24 punti all'offerta di tipo B che presenta il valore percentuale in termini assoluti di ribasso maggiore

Quindi per ottenere il punteggio parziale dell'offerta, il valore assegnato ad ogni partecipante per entrambe le tipologie di offerta viene moltiplicato per il relativo peso, come riportato di seguito:

$$\text{Punteggio } Ai = VAi \times 16 \quad \text{Punteggio } Bi = VBi \times 24$$

Il punteggio totale, che definirà la graduatoria dell'offerta economica, si ottiene sommando i punteggi parziali delle 2 tipologie di offerta economica per ogni partecipante nel seguente modo:

$$\text{Punteggio economico totale} = \text{Punteggio } A_i + \text{Punteggio } B_i$$

In caso di assenza di rialzi o ribassi, ovvero qualora il valore offerto coincida con il valore posto a base d'asta, il relativo coefficiente sarà pari a zero.

Nel secondo passaggio viene valutata l'offerta tecnica, effettuata da apposita Commissione, secondo i seguenti criteri:

1) Miglioramento delle caratteristiche costruttive (max 22 punti)

Saranno valutate le soluzioni migliorative proposte rispetto ai requisiti minimi indicati nelle Prescrizioni tecniche dell'intervento (allegato e1), con particolare riferimento a:

- prestazioni energetiche e ambientali dell'edificio;
- qualità dei materiali e delle finiture;
- soluzioni tecnologiche e impiantistiche;
- durabilità e riduzione dei costi di manutenzione.

Il punteggio sarà attribuito come segue:

- miglioramenti limitati: 4 punti
- miglioramenti significativi e coerenti: 12 punti
- miglioramenti di elevata qualità tecnica e funzionale: 22 punti

2) Esperienza in edilizia residenziale convenzionata (max 12 punti)

Sarà valutata l'esperienza del concorrente nella realizzazione di interventi di edilizia residenziale convenzionata, conclusi e collaudati alla data di presentazione dell'offerta:

- da 1 a 2 interventi realizzati: 4 punti
- da 3 a 4 interventi realizzati: 8 punti
- oltre 4 interventi realizzati: 12 punti

Gli interventi dovranno essere comprovati mediante idonea documentazione.

3) Elenco interventi realizzati (max 10 punti)

Sarà valutato il numero complessivo e la rilevanza degli interventi edilizi realizzati dal concorrente negli ultimi 10 anni, anche diversi dall'edilizia convenzionata:

- fino a 5 interventi: 4 punti
- da 6 a 10 interventi: 6 punti
- oltre 10 interventi: 10 punti

Gli interventi dovranno essere indicati in apposito elenco riepilogativo.

4) Sede operativa dell'operatore economico (max 16 punti)

Il punteggio sarà attribuito in funzione della localizzazione della sede operativa principale dell'operatore economico:

- sede nel Comune di Carate Brianza: 16 punti
- sede nella Provincia di Monza e della Brianza: 12 punti
- sede nella Regione Lombardia: 6 punti
- sede fuori regione: 1 punto

L'aggiudicazione sarà a favore del concorrente che avrà raggiunto il maggior punteggio totale sommando il punteggio totale dell'offerta economica e il punteggio dell'offerta tecnica presentate.

In caso di parità di punteggio finale di due o più offerte prime in graduatoria, prevarrà quella che avrà ottenuto il punteggio maggiore nell'offerta di tipo C.

In caso di parità di anche dell'offerta di tipo C, prevarrà quella che avrà ottenuto il punteggio maggiore nell'offerta di tipo B.

In caso di parità anche dell'offerta di tipo B, si procederà in seduta pubblica, in presenza o con la possibilità di collegarsi in videoconferenza, al sorteggio.

Al termine delle operazioni sopra elencate, per la migliore offerta, la commissione esaminerà il piano economico-finanziario (PEF), che dovrà essere ritenuto congruo dalla commissione stessa.

Al piano economico finanziario presentato in sede di gara non verrà attribuito alcun punteggio.

L'Amministrazione procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

11. TERMINE DI EFFICACIA DELL'OFFERTA

L'offerta presentata nell'ambito della gara vale come proposta ferma e irrevocabile di acquisto per un periodo di 180 (centottanta) giorni dalla data dell'asta.

In tutti i casi in cui l'aggiudicatario sia dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, il Comune potrà aggiudicare le aree presenti nell'offerta del primo classificato a colui che risulti dallo scorrimento della graduatoria primo non aggiudicatario.

Ciò potrà avvenire previa acquisizione del consenso di quest'ultimo qualora la comunicazione della volontà di aggiudicare al soggetto venga effettuata oltre il sopra indicato termine di irrevocabilità dell'offerta.

12. AGGIUDICAZIONE - CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Successivamente all'espletamento delle operazioni di gara, si procederà alla verifica del contenuto delle dichiarazioni rese dagli aggiudicatari nella domanda di partecipazione, dopo di che sarà disposta l'aggiudicazione con determinazione.

Commentato [CP1]:

Nel caso in cui l'aggiudicatario non adempia all'obbligo di presentarsi alla stipulazione dell'atto di vendita entro il termine fissato dal Comune, ovvero non provveda al pagamento del prezzo di aggiudicazione, ovvero receda dall'acquisto, si farà luogo alla decadenza dall'aggiudicazione e il Comune di Carate Brianza incamererà, a titolo di penale, il deposito cauzionale.

L'immobile viene venduto e acquistato a corpo, nello stato di fatto e di diritto e nella condizione urbanistica ed edilizia in cui si trova, con ogni inerente diritto, ragione, azione, accessione e pertinenza, con tutte le servitù attive e passive.

La Parte Acquirente verrà immessa nel possesso dell'immobile acquistato a far tempo dalla data di stipulazione dell'atto di vendita.

Tutte le spese:

- tecniche sostenute o da sostenere;
- amministrative e finanziarie necessarie per la redazione e la stipula degli atti conseguenti la gara, nonché le spese relative all'espletamento della gara stessa;
- contrattuali, nonché le imposte di registro, ipotecarie e catastali, I.V.A.,

sono interamente a carico dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 6 comma 7 dell'Allegato A, Parte II, del R.D. 17 giugno 1909 n. 454 e dell'art. 51 del Regolamento per l'alienazione del patrimonio comunale disponibile approvato con Delibera di C.C. n. 27/2022.

13. AGGIUDICAZIONE - CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

L'atto di compravendita sarà stipulato dopo l'adozione della determinazione di aggiudicazione a cura di un notaio incaricato dalla parte acquirente, avente sede nel territorio della provincia di Monza Brianza.

Contestualmente alla firma del contratto di compravendita, si dovrà procedere alla stipulazione della convenzione tra il Comune e l'aggiudicatario secondo lo schema che quest'ultimo ha già approvato e sottoscritto in fase di presentazione dell'offerta.

La convenzione sottoscritta e i relativi allegati saranno parte integrante del contratto ed allegati al contratto stesso.

L'acquirente potrà provvedere al pagamento del prezzo di vendita attraverso versamento in un'unica soluzione dell'importo dovuto, entro la data di stipulazione del contratto, mediante presentazione di Assegno Circolare da esibirsi al momento del rogito, pena la decadenza da ogni diritto conseguente all'aggiudicazione, l'incameramento della cauzione e fatti salvi i maggiori danni.

14. FACOLTÀ DI REVOCA DELLA PROCEDURA

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di revocare in ogni momento e fino alla stipulazione del contratto l'intera procedura di gara per sopravvenute ragioni di pubblico interesse o per la modifica delle

circostanze di fatto o dei presupposti giuridici su cui tale procedura si fonda. In tal caso sarà restituita ai concorrenti la cauzione eventualmente già prestata, mentre è escluso qualsiasi indennizzo.

15. PUBBLICITÀ DELLA PROCEDURA

Ai sensi dell'art. 7, comma 2, del Regolamento Comunale per l'alienazione del patrimonio comunale disponibile il presente avviso è pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Carate Brianza e sul portale dell'Ente per 30 giorni e, per estratto, sul B.U.R.L. almeno trenta giorni prima della data fissata per l'incanto, su un organo di stampa locale o nazionale.

La pubblicazione dell'avviso di aggiudicazione definitiva è effettuata sul sito del Comune di Carate Brianza e ha valore di notifica a tutti gli effetti di legge.

16. RIMBORSO SPESE DI PROCEDURA

L'acquirente è tenuto a corrispondere al Comune di Carate Brianza il rimborso delle spese della procedura di vendita che comprendono la pubblicazione dell'avviso di gara su un quotidiano, indicativamente quantificate in Euro 600,00 (Euro seicento/00) e specificate in sede di consuntivo.

Nella predetta somma non sono conteggiati gli oneri fiscali correlati alla stipulazione del contratto anch'essi a carico dell'acquirente.

17. NORMATIVA APPLICABILE

Per quanto non espressamente indicato nel presente bando valgono, in quanto applicabili, le vigenti disposizioni del Codice Civile, del Regolamento Comunale delle alienazioni del patrimonio immobiliare, nonché, in via residuale la L. 24 dicembre 1908, n. 783 e il relativo Regolamento attuativo R.D. 18 novembre 1909 n. 454 sulla unificazione dei sistemi di alienazione e di amministrazione dei beni immobili patrimoniali dello Stato.

Il D.Lgs. 50/2016 trova applicazione solo per le norme espressamente richiamate nel presente bando e non si intende estesa all'intera procedura.

18. ULTERIORI INFORMAZIONI - IMPUGNAZIONI

Il Responsabile del Procedimento è l'arch. Cristina Princiotta.

È possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare tramite PEC all'indirizzo segreteria.comune.caratebrianza@pec.regione.lombardia.it.

Tali richieste dovranno pervenire entro e non oltre il giorno **13/03/2026**.

Non saranno prese in considerazione richieste di chiarimento pervenute oltre il giorno sopra indicato.

Avverso il presente bando è ammesso ricorso avanti al T.A.R. ai sensi dell'articolo 29 della legge n. 104 del 2010 previa notifica a questa Amministrazione, entro 60 giorni dalla conoscenza dello stesso provvedimento, oppure il ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. n. 1199 del 1971, entro 120 giorni dalla stessa data.

19. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi degli articoli 13 e 14 del Regolamento dell'Unione Europea in data 27 aprile 2016 n. 2016/679/UE (c.d. "GDPR – General Data Protection Regulation"), in vigore dal 25 maggio 2018, si informa che:

- a) il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare alla procedura di affidamento del servizio di cui si tratta;
- b) il trattamento dei dati personali avverrà presso gli uffici comunali, con l'utilizzo anche di sistemi informatici, nei modi e nei limiti necessari per conseguire la finalità predetta, e sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza;
- c) il conferimento dei dati è obbligatorio per i soggetti che intendano concorrere alla gara;
- d) l'eventuale mancanza del conferimento dei dati necessari ai fini dell'ammissione comporterà l'esclusione dalla gara;
- e) i dati conferiti possono essere diffusi nell'ambito degli uffici comunali e comunicati ad altri enti pubblici (per es., Prefettura, Procura della Repubblica);
- f) agli interessati sono riconosciuti i diritti di cui all'art. 15 e seguenti del Regolamento citato;
- g) il titolare del trattamento è il Comune di Carate Brianza;
- h) il responsabile del trattamento dei dati è Dott. Ivano Pecis.

Carate Brianza, 09/02/2026

Il Responsabile del Settore
Edilizia Privata e Urbanistica
Arch. Cristina Princiotta

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate

Allegati:

- All. a1 e a2 - Domanda di partecipazione;
- All. b - Dichiarazione di assenza di pene interdittive;
- All. c - Offerta economica;
- All. d - Stima Fg 18 mapp 1074-1076;
- All. d1 - Stima Fg 18 mapp 1074-1076. Allegati;
- All. e1 - Prescrizioni tecniche intervento Fg 18 mapp 1074-1076;
- All. e2 - Elementi tecnici Fg 18 mapp 1074-1076;
- All. f - Schema di convenzione.