

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE**  
**Area Pianificazione Urbanistica Generale**

OGGETTO

Approvazione del bando di asta pubblica per la vendita di diritti edificatori generati dalle aree a pertinenza indiretta di proprietà del Comune di Milano.

Responsabile Unico del Procedimento: *Bottini Marino - Area Pianificazione Urbanistica Generale*

Responsabile Procedimento L.241/1990 : *Bottini Marino - Area Pianificazione Urbanistica Generale*

## **IL DIRETTORE (Area Pianificazione Urbanistica Generale)**

### **VISTO**

- ✓ Gli articoli 107, 153 c. 5, 183 e 191 del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267;
- ✓ Lo Statuto del Comune di Milano;
- ✓ La Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 14.10.2019 avente ad oggetto "Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione definitiva del nuovo Documento di Piano, della variante del Piano dei Servizi, comprensivo del Piano per le Attrezzature Religiose, e della variante del Piano delle Regole, costituenti il Piano di Governo del Territorio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.";
- ✓ La Deliberazione di Giunta Comunale n. 679 del 05.06.2020 avente ad oggetto "Approvazione dei valori dei Diritti Edificatori comunali generati dalle aree a pertinenza indiretta di proprietà del Comune di Milano";
- ✓ La Determinazione Dirigenziale n. 2768 del 08.04.2022 avente ad oggetto "Aggiornamento dei valori dei diritti edificatori attribuiti alle aree a pertinenza indiretta di proprietà comunale";

### **PRESUPPOSTO**

- con la Deliberazione n° 30 del 21.4.2022 il Consiglio Comunale ha approvato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari anno 2022, redatto ai sensi dell'art. 58 del Decreto Legge 25 giugno 2008 n° 112 convertito in Legge 6 agosto 2008 n° 133, prevedendo l'alienazione dei diritti edificatori generati dalle aree a pertinenza indiretta di proprietà comunale per una quantità pari a 32.000 mq di Superficie Lorda;
- la Giunta Comunale con Deliberazione n° 1547 del 28.10.2022 ha approvato gli indirizzi per la vendita mediante asta pubblica dei diritti edificatori generati da aree a pertinenza indiretta di proprietà comunale;

Dato atto che:

- l'asta pubblica, disciplinata dal Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato (R.D. 23 maggio 1924 n° 827 e s.m.i.) si terrà per lotti secondo quanto disposto dalla citata Deliberazione di Giunta Comunale n° 1547 del 2022;

### **DETERMINA**

- di approvare il bando di asta pubblica, allegato alla presente Determinazione quale parte integrante e sostanziale, avente ad oggetto la vendita di diritti edificatori generati dalle aree a pertinenza indiretta di proprietà del Comune di Milano;
- di dare atto che il presente bando sarà pubblicato nella pagina web del Comune di Milano e all'Albo Pretorio del Comune di Milano e, per estratto, su un quotidiano a diffusione nazionale e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

IL DIRETTORE (Area Pianificazione Urbanistica Generale)  
Marino Bottini (Dirigente Adottante)

**COMUNE DI MILANO**  
**DIREZIONE RIGENERAZIONE URBANA**  
**AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE**

**ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DEI DIRITTI EDIFICATORI GENERATI DALLE AREE A  
PERTINENZA INDIRETTA DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI MILANO**

In esecuzione dei seguenti atti:

- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 14.10.2019 avente ad oggetto “Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione definitiva del nuovo Documento di Piano, della variante del Piano dei Servizi, comprensivo del Piano per le Attrezzature Religiose, e della variante del Piano delle Regole, costituenti il Piano di Governo del Territorio, ai sensi e per gli effetti dell’art. 13 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.”;
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 679 del 05.06.2020 avente ad oggetto “Approvazione dei valori dei Diritti Edificatori comunali generati dalle aree a pertinenza indiretta di proprietà del Comune di Milano.;
- Determinazione Dirigenziale n. 2768 del 08.04.2022 avente ad oggetto “Aggiornamento dei valori dei diritti edificatori attribuiti alle aree a pertinenza indiretta di proprietà comunale.”;
- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 21.4.2022 avente ad oggetto “Approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari anno 2022, redatto ai sensi dell’art. 58 del Decreto Legge 25 giugno 2008 n. 112 convertito in Legge 6 agosto 2008 n. 133”;
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 1547 del 28.10.2022 avente ad oggetto “Approvazione degli indirizzi per la vendita mediante asta pubblica dei diritti edificatori generati da aree a pertinenza indiretta di proprietà comunale.”

**SI RENDE NOTO CHE**

Il giorno 06 FEBBRAIO 2023, alle ore 10:00, presso il Comune di Milano Via Sile n.8, avrà luogo un'asta pubblica per la vendita in piena proprietà di diritti edificatori generati da aree a pertinenza indiretta di proprietà comunale.

Presiederà l'asta il Direttore dell'Area Pianificazione Urbanistica Generale o un suo delegato.

### **OGGETTO DEL BANDO**

Il presente bando ha ad oggetto la vendita all'asta di diritti edificatori per complessivi 32.000 metri quadrati di Superficie Lorda (SL) teorica edificabile derivanti dalle aree a pertinenza indiretta di proprietà comunale individuate dal vigente Piano dei Servizi del PGT alla Tav. S.02 "Il sistema del verde urbano e delle infrastrutture della mobilità" alle condizioni e secondo le modalità descritte negli articoli che seguono.

I diritti edificatori posti in vendita sono suddivisi in 160 lotti di 200 mq di SL ciascuno.

L'esatta individuazione delle aree di decollo verrà definita prima dell'atto di vendita dei diritti edificatori aggiudicati.

I diritti edificatori sono espressi in metri quadrati di Superficie Lorda (SL).

L'utilizzo dei diritti edificatori aggiudicati è ammesso nelle aree ricadenti nella Fascia "E" come rappresentata graficamente nella planimetria allegata sub "A" della Determinazione Dirigenziale n. 2768 del 08.04.2022. Le aree di atterraggio dei diritti edificatori devono risultare urbanisticamente compatibili, nel rispetto della legislazione vigente e secondo i criteri, le modalità, le forme e le condizioni individuate dal Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 14.10.2019.

### **VALORE DEI DIRITTI EDIFICATORI E PREZZO A BASE D'ASTA**

Il valore unitario per mq di SL del diritto edificatorio posto a base di gara è pari a Euro 427,00. Il valore complessivo di un singolo lotto posto a base d'asta è pari a Euro 85.400,00.

Il valore unitario indicato, riferito alla suddetta Fascia "E", è stato determinato mediante perizia

tecnico-estimativa condotta dall'Ufficio provinciale di Milano dell'Agenzia delle Entrate, i cui risultati sono stati riportati nella tabella VALORI OMI\_MEDIO, che costituisce l'allegato "A" della Determinazione Dirigenziale n. 2768 del 08.04.2022.

Il prezzo di vendita è escluso dal campo di applicazione dell'aliquota IVA ed è al netto di ogni onere fiscale, notarile, catastale, che comunque rimarrà a carico dell'acquirente.

### **DEPOSITO CAUZIONALE**

A garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e dei conseguenti adempimenti in caso di aggiudicazione, ogni concorrente, **prima di presentare la domanda**, dovrà costituire, **a pena di esclusione**, per ciascun lotto un deposito cauzionale provvisorio pari Euro 8.540,00 moltiplicato per il numero dei lotti per i quali viene proposta l'offerta (ove Euro 8.540,00 è pari al 10% del valore posto a base d'asta di ogni singolo lotto).

La stessa potrà essere costituita con una delle seguenti modalità:

- tramite deposito in contanti (secondo i limiti previsti dalle leggi vigenti) o assegni circolari intestati a "Comune di Milano", presso la Tesoreria Comunale (**previo appuntamento - tel. 02804354 - via Silvio Pellico, n.16, Milano, piano terra dal lunedì al giovedì – orario: 8,30 - 13,00**). La prova del deposito dovrà essere acclusa, in originale, nel plico contenente la documentazione per la partecipazione all'asta;
- con fidejussione bancaria rilasciata da Azienda di credito autorizzata a norma di legge o con fidejussione assicurativa rilasciata da Imprese di assicurazione autorizzate a norma di legge. La fidejussione avrà validità per una durata di 365 giorni dalla data di presentazione dell'offerta, fatte salve richieste di proroghe per esigenze dell'Amministrazione comunale.

La garanzia prestata verrà svincolata, con liberazione del partecipante da ogni obbligo relativo, al momento dell'effettivo adempimento dell'obbligazione di acquisto della proprietà immobiliare, se aggiudicatario, ovvero entro 60 giorni dalla data del provvedimento di aggiudicazione definitiva, se non aggiudicatario, previa autorizzazione del Responsabile del Procedimento alla Tesoreria Comunale. Le fidejussioni bancarie e assicurative dovranno prevedere espressamente la formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C. del partecipante alla gara e debitore principale, escutibile a prima e semplice richiesta del Comune a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento. Le fidejussioni dovranno essere accompagnate da autenticazione notarile della firma del sottoscrittore dalla quale risulti l'identità, la qualifica ed il titolo in base al quale lo stesso è legittimato a sottoscrivere

il documento rilasciato.

Qualora il soggetto aggiudicatario non mantenga l'offerta presentata oppure non provveda alla stipulazione dell'atto di compravendita nel termine fissato, il deposito provvisorio sarà automaticamente incamerato dall'Amministrazione Comunale, salvi eventuali ulteriori risarcimenti. In caso di comprovati gravi motivi, l'Amministrazione Comunale può valutare la possibilità di posticipare la stipula dell'atto o di non procedere alla stessa.

### **MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

Possono partecipare al presente bando le persone fisiche maggiorenni alla data di sottoscrizione della domanda di partecipazione e gli Enti/persona giuridiche che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

**UNO STESSO SOGGETTO POTRÀ PARTECIPARE AI DIVERSI LOTTI A CONDIZIONE CHE PRESENTI DOMANDE DISTINTE E FORMALMENTE COMPLETE PER CIASCUN LOTTO.**

Non è consentito ad uno stesso soggetto di partecipare alla gara presentando per il medesimo lotto più domande di ammissione, ovvero di avere rapporti di controllo e collegamento con altri soggetti/imprese che partecipano alla gara per il medesimo lotto, pena l'esclusione di tutte le diverse domande presentate.

I concorrenti dovranno presentare, **a pena di esclusione**, un plico contenente:

- 1) **Domanda di partecipazione all'asta.** La domanda di partecipazione dovrà essere munita di marca da bollo e redatta in lingua italiana, con firma non autenticata. La domanda debitamente compilata e sottoscritta dal concorrente, **pena l'esclusione**, dovrà contenere tutte le dichiarazioni riportate nel modello "Allegato A". L'eventuale omissione anche di una sola dichiarazione comporterà l'esclusione della domanda di partecipazione;
- 2) **dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà** ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445 del 28/12/2000, secondo il modello "Allegato B", debitamente sottoscritto pena l'esclusione;
- 3) **originale della ricevuta rilasciata dalla Tesoreria Comunale di Milano – Banca Intesa S.p.A. attestante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale ovvero originale di fidejussione bancaria o di fidejussione assicurativa;**
- 4) in caso di offerta per procura speciale o di offerta cumulativa, procura speciale in originale o copia autenticata. Nella procura non dovrà essere indicato, in alcun modo (pena l'esclusione) il valore dell'offerta economica proposta, neanche in modo indiretto attraverso l'eventuale limite di delega a contrattare;

- 5) **fotocopia del documento di identità del sottoscrittore della domanda;**
- 6) **patto di integrità** debitamente sottoscritto dal concorrente alla gara, a pena di esclusione, secondo il modello “Allegato C”;
- 7) **BUSTA CHIUSA** controfirmata sui lembi di chiusura e contrassegnata con la dicitura “**OFFERTA ECONOMICA**”. L’offerta economica, redatta in carta legale del valore corrente, preferibilmente secondo il modello “Allegato D” dovrà indicare, il **prezzo unitario a metro quadrato di SL offerto**, in cifra e in lettere, il **numero di lotti richiesti**, in cifre e in lettere, e il **prezzo complessivo offerto**, in cifre e in lettere. Dovrà essere datata e sottoscritta dal concorrente (persona fisica o legale rappresentante per le Società e gli Enti di qualsiasi tipo).

All’offerta economica dovrà essere allegata fotocopia del documento d’identità del sottoscrittore.

È nulla l’offerta priva di sottoscrizione.

**SONO ESCLUSE LE OFFERTE ECONOMICHE IN RIBASSO O PARI RISPETTO AL PREZZO POSTO A BASE D’ASTA.**

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall’offerente. In caso di discordanza tra il prezzo dell’offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l’indicazione più vantaggiosa per il venditore.

Non saranno ammesse offerte sottoposte a condizione e/o per persone da nominare.

All’aggiudicazione si potrà addivenire anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida, ai sensi dell’art. 65, punto 10, del R.D. 827/24. I diritti edificatori non aggiudicati resteranno a disposizione dell’Amministrazione Comunale e verranno posti in vendita con successivo bando.

#### **TERMINE DI PRESENTAZIONE DEL PLICO – TERMINI PERENTORI**

Il plico contenente la domanda di partecipazione, i documenti sopra indicati e la busta con l’offerta economica dovrà, **a pena di esclusione**, essere chiuso, controfirmato sui lembi di chiusura, e riportante all'esterno le seguenti indicazioni:

- indicazione del mittente e relativo indirizzo;
- dicitura: “**NON APRIRE - ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DEI DIRITTI EDIFICATORI GENERATI DALLE AREE A PERTINENZA INDIRETTA DI PROPRIETÀ COMUNALE**”.



**Il plico dovrà pervenire, A PENA D'ESCLUSIONE, ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12.00 DEL GIORNO 03 FEBBRAIO 2023 AL SEGUENTE INDIRIZZO: COMUNE DI MILANO - AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE –VIA SILE 8 - UFFICIO PROTOCOLLO – STANZA N.730 - 20139 MILANO. L'ORARIO PER LA CONSEGNA AL SUDETTO PROTOCOLLO È IL SEGUENTE: DAL LUNEDÌ AL VENERDÌ 9:00 – 12:00.**

Il plico dovrà essere consegnato a mano o spedito a mezzo posta; in ogni caso il limite massimo, ai fini della presentazione è quello sopraindicato, non assumendosi l'Amministrazione Comunale alcuna responsabilità in merito a ritardi non imputabili ad un suo comportamento colposo o doloso.

Farà fede unicamente il timbro della data di ricevimento e l'orario posto dell'Ufficio suddetto del Comune all'atto del ricevimento.

Il recapito tempestivo del plico è a completo ed esclusivo rischio del concorrente, 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.

I plichi, con qualsiasi mezzo pervenuti, presentati successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenuti validi ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all'asta. Non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.

**I PLICHI PERVENUTI SARANNO APERTI IN SEDUTA PUBBLICA IL GIORNO 06 FEBBRAIO 2023 ALLE ORE 10:00, PRESSO GLI UFFICI COMUNALI DI VIA SILE 8.**

**Il luogo in cui si svolgerà l'asta e le modalità di partecipazione alla seduta pubblica saranno dettagliate con apposito avviso, pubblicato nella pagina web del bando.**

#### **PROCEDURA DI GARA E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI**

L'asta è disciplinata dal Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. n. 827 del 23 maggio 1924 e successive modificazioni ed integrazioni, e si terrà con il metodo di cui all'art. 73, lettera c) e le procedure di cui all'art. 76, comma 2.

Sono ammesse a partecipare alla gara tutte le persone, fisiche o giuridiche, in possesso della capacità di vincolarsi contrattualmente, alle quali non sia stata applicata la pena accessoria della incapacità di

contrattare con la Pubblica Amministrazione o la sanzione del divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

Sono ammesse offerte per procura speciale che dovrà essere fatta per atto pubblico o per scrittura privata, con firma autenticata da notaio a pena di esclusione.

Ai fini dell'ammissibilità delle offerte per l'aggiudicazione dei diritti edificatori saranno considerati i seguenti criteri:

- esclusivamente offerte relative alla Fascia di atterraggio "E";
- il prezzo più alto offerto, al rialzo rispetto al prezzo a base d'asta pari a Euro 85.400,00 riferito ad ogni singolo lotto.

Il singolo acquirente può presentare richiesta di acquisto per un numero massimo di 10 lotti pari a una SL massima di 2.000 mq.

L'aggiudicazione dei diritti edificatori verrà disposta secondo la graduatoria formulata in ordine ai criteri sopra elencati e comunque fino ad esaurimento del quantitativo complessivo di diritti edificatori posti in vendita con esclusione delle offerte in ribasso o pari rispetto al prezzo posto a base di gara.

Le verifiche concernenti l'area di atterraggio dei diritti edificatori acquistati restano esclusivamente in capo all'aggiudicatario acquirente. Il Comune di Milano declina ogni responsabilità in esito al presente bando per qualsiasi ragione per il caso di mancato utilizzo dei diritti edificatori.

In caso di parità di offerta tra due o più concorrenti qualora non sussistano sufficienti lotti per poter soddisfare tali offerte si procederà all'aggiudicazione secondo il seguente criterio: produzione di offerta suppletiva in aumento sul posto redatta in busta chiusa e sigillata da aprire da parte del presidente della commissione durante la procedura dell'asta pubblica.

Dell'esito dell'asta pubblica verrà redatto regolare verbale che riporterà la graduatoria provvisoria delle offerte valide ammesse e l'aggiudicazione provvisoria.

Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente.

La pubblicazione del Bando non è vincolante per l'Amministrazione Comunale che, per ragioni di pubblico interesse, a sua discrezione può comunque sospendere o non effettuare l'asta pubblica, ovvero, dopo l'effettuazione della stessa, revocare la procedura o non procedere alla stipulazione dell'atto di vendita dei diritti edificatori.

L'asta verrà aggiudicata anche in presenza di una sola offerta valida purché ritenuta conveniente e idonea.

I diritti da assegnare si considereranno esauriti quando non ve ne saranno più a sufficienza a soddisfare interamente la prima delle richieste rimaste inevase.

## **SVOLGIMENTO DELL'ASTA PUBBLICA**

L'asta pubblica dei diritti edificatori si svolgerà presso la sede comunale sita in Milano Via Sile 8, il giorno 06 FEBBRAIO 2023 a partire dalle ore 10:00.

Eventuali modifiche della data della seduta saranno comunicate sul sito istituzionale comunale, fino al giorno antecedente alla suddetta data. Nel giorno e nell'ora fissati, in seduta pubblica, si procederà alla verifica della regolare presentazione delle richieste di partecipazione con verifica della completezza e validità dei documenti presentati ai fini dell'ammissione all'asta. Una volta espletate le formalità di ammissione/esclusione si procederà all'apertura della Busta contenente l'offerta economica. La graduatoria predisposta al termine della procedura concorrenziale ha carattere provvisorio in quanto subordinata alla verifica della veridicità delle dichiarazioni presentate.

Resta comunque salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di non concludere la procedura di vendita, a suo insindacabile giudizio.

## **ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicazione definitiva avverrà con provvedimento dirigenziale successivamente alla verifica della capacità a contrarre dell'Aggiudicatario. L'aggiudicatario è vincolato sin dalla presentazione dell'offerta, mentre gli obblighi dell'Amministrazione Comunale sono subordinati al perfezionamento del contratto. L'atto di compravendita sarà stipulato a Milano, a cura del notaio nominato dalla parte acquirente di ciascun lotto entro 180 giorni dall'atto di aggiudicazione definitiva.

Il prezzo di vendita, come risultante dall'esito dell'asta, dovrà essere versato al momento della stipulazione dell'atto, tramite assegno circolare o bonifico effettuato presso la Tesoreria Comunale di Milano - via Silvio Pellico n. 16 - Milano - IBAN IT15V0306901783100000300001 – Banca Intesa San Paolo. Nel caso in cui l'aggiudicatario non adempia all'obbligo di presentarsi alla stipulazione dell'atto di vendita entro il termine sopra indicato, ovvero non provveda al pagamento del corrispettivo dovuto, ovvero receda dall'acquisto, si darà luogo alla decadenza dall'aggiudicazione. Alla decadenza consegue l'acquisizione in danno a carico dell'aggiudicatario decaduto, ed il Comune incamererà, a titolo di penale, il deposito cauzionale. In tal caso si proseguirà con lo scorrimento della graduatoria in favore degli altri offerenti, non risultati aggiudicatari. Sono a carico del/degli aggiudicatario/i tutte le imposte, tasse, spese notarili di rogito e di registrazione, nonché le altre inerenti e conseguenti al

perfezionamento della compravendita, il quale potrà avvalersi di eventuali benefici fiscali di legge. L'aggiudicatario/i, dal momento stesso dell'aggiudicazione, rimane/rimangono vincolato/i alla scrupolosa osservanza dei termini e delle condizioni di cui al presente bando.

Gli atti saranno stipulati a Milano, a cura del notaio nominato dalla parte acquirente.

Non è prevista la possibilità di ulteriori dilazioni e rateizzazioni di pagamento e nell'atto verrà data quietanza del versamento.

Entro 18 mesi dalla data della stipulazione dell'atto di compravendita l'acquirente dovrà presentare idoneo titolo abilitativo edilizio finalizzato all'atterraggio dei diritti edificatori. Decorso detto termine, in mancanza di presentazione di idoneo titolo edilizio abilitativo, il soggetto acquirente, nei successivi 18 mesi, potrà disporre l'alienazione dei diritti edificatori a terzi ad un prezzo pari o inferiore a quello finale di aggiudicazione risultante dall'esito della gara, con diritto di prelazione del Comune di Milano. Ogni effetto giuridico nei confronti dell'Amministrazione consegue alla stipula del contratto di vendita preliminare e poi definitivo dei diritti edificatori a seguito dell'aggiudicazione definitiva. Nel caso non si potesse addivenire alla stipulazione dei contratti di compravendita con gli aggiudicatari, si procederà alla revoca dell'aggiudicazione ed alla stipulazione con il soggetto che segue in graduatoria.

### **INFORMAZIONI GENERALI**

Il Responsabile del procedimento è: il Direttore dell'Area Pianificazione Urbanistica Generale – Direzione Rigenerazione Urbana – Arch. Marino Bottini

Per quanto non espressamente indicato nel presente bando si richiamano le norme del R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e s.m.i., il Codice Civile e le normative vigenti.

La partecipazione all'asta da parte dei concorrenti comporta la piena e incondizionata accettazione di tutte le disposizioni contenute nel presente bando. Il presente bando integrale è pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Milano, sul sito internet [www.comune.milano.it](http://www.comune.milano.it) e, per estratto, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e su un quotidiano a diffusione nazionale.

**L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE SI RISERVA LA FACOLTÀ INSINDACABILE DI NON PROCEDERE ALL'AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA O DI REVOCARE IL PRESENTE AVVISO SENZA CHE I PARTECIPANTI POSSANO RIVENDICARE ALCUNCHÉ, COMPRESI EVENTUALI RIMBORSI PER LE SPESE DI PARTECIPAZIONE, SALVO LA RESTITUZIONE DEL DEPOSITO CAUZIONALE PROVVISORIO. IL PRESENTE AVVISO NON HA NATURA DI ANNUNCIO COMMERCIALE.**

Ai sensi dell'art. 1471 del Codice Civile è vietata la partecipazione all'asta pubblica, sia indirettamente che per interposta persona, da parte dei pubblici amministratori comunali.

### **TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Ai sensi del Regolamento Europeo sulla protezione dei dati personali n. 2016/679, del Decreto Legislativo 30.06.2003 n. 196 e s.m.i. e del D.Lgs. 10.8.2018 n. 101, i dati raccolti sono trattati, con l'ausilio di supporti cartacei e informatici del Comune di Milano, per l'espletamento della finalità connesse alla procedura ad evidenza pubblica. Il conferimento dei dati è obbligatorio e l'eventuale rifiuto comporta l'esclusione dalla procedura di gara. I dati raccolti possono essere comunicati alle competenti amministrazioni autorità per i controlli sulle autocertificazioni ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. 445/2000 e per l'esecuzione di ogni adempimento previsto dalla normativa vigente nazionale e comunitaria. Il titolare del trattamento è il Comune di Milano, il Responsabile del Trattamento è il Direttore dell'Area Pianificazione Urbanistica Generale. Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza, in modo da assicurare la tutela della riservatezza dell'interessato, fatta salva la necessaria pubblicità della procedura di gara ai sensi delle disposizioni legislative vigenti. L'interessato potrà esercitare i diritti di cui agli artt. 15-22 del Regolamento UE 679/2016, ove applicabili, con particolare riferimento all'art. 13, comma 2, lett. b, che prevede il diritto di accesso ai dati personali, la rettifica, la cancellazione, la limitazione del trattamento, l'opposizione al trattamento. Le richieste per l'esercizio dei diritti dell'interessato dovranno essere inviate all'indirizzo di posta elettronica [PianificazioneUrbanistica@postacert.comune.milano.it](mailto:PianificazioneUrbanistica@postacert.comune.milano.it) o al responsabile e per la protezione dei dati personali [dpo@comune.milano.it](mailto:dpo@comune.milano.it). Gli interessati, ricorrendone i presupposti, possono proporre un eventuale reclamo all'Autorità di Controllo Italiana - Garante per la protezione dei dati personali - Piazza Monte Citorio, 121 - 00186 Roma.

**IL DIRETTORE DELL'AREA PIANIFICAZIONE  
URBANISTICA GENERALE  
Arch. Marino Bottini  
(firmato digitalmente)**

ALLEGATO A

DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

**Oggetto: ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DEI DIRITTI EDIFICATORI  
GENERATI DALLE AREE A PERTINENZA INDIRETTA DI PROPRIETA' DEL  
COMUNE DI MILANO**

Il/la sottoscritto/a \_\_\_\_\_ nato/a \_\_\_\_\_  
il \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_  
Prov. \_\_\_\_\_ CAP \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ n.  
\_\_\_\_\_ C.F./Partita IVA \_\_\_\_\_  
Indirizzo e-mail \_\_\_\_\_ Indirizzo PEC (se in possesso)  
\_\_\_\_\_  
telefono \_\_\_\_\_

**CHIEDE**

di partecipare all'asta pubblica:

- in qualità di persona fisica e in proprio nome, per conto e nell'interesse proprio;
- in qualità di Rappresentante legale della Società / Impresa / Ditta individuale  
\_\_\_\_\_  
con sede legale in \_\_\_\_\_  
C.F./P. IVA \_\_\_\_\_  
Indirizzo e-mail \_\_\_\_\_ indirizzo PEC \_\_\_\_\_
- in qualità di soggetto delegato con procura \_\_\_\_\_  
(specificare i dati della persona fisica/giuridica e allegare la procura speciale)

**DICHIARA**

di non trovarsi in una delle seguenti condizioni di esclusione, cause ostative a contrattare con la Pubblica Amministrazione:

- a) di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere procedure in corso per la dichiarazione di uno di tali stati;
- b) che la Ditta individuale/Società/Ente/Associazione/Fondazione non si trovi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo e di non aver procedimenti in corso per tali situazioni;
- c) che non risulta a proprio carico l'applicazione della pena accessoria delle incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione o la sanzione del divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- d) di non aver riportato condanne penali e di non essere destinatario di provvedimenti che riguardano l'applicazione di misure di sicurezza e di misure di prevenzione di decisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale, ai sensi della vigente normativa, determinanti la stessa incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- e) che nei propri confronti non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D. Lgs. del 06/09/2011 n. 159;
- l) di essere consapevole che, qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle presenti dichiarazioni, il contratto non potrà essere stipulato ovvero, se già rogato, lo stesso potrà essere risolto di diritto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.

## **DICHIARA INOLTRE**

- di aver preso visione, aver compreso e di accettare tutte le disposizioni, condizioni e prescrizioni contenute nell'avviso d'asta, senza alcuna riserva;
- di aver preso visione di tutti gli oneri, adempimenti e spese a carico del Soggetto Aggiudicatario;
- di aver preso conoscenza dei beni oggetto di vendita e di accettare la situazione urbanistica, catastale nonché tutte le circostanze, nessuna esclusa;
- di essere informato e di autorizzare che tutti i dati dichiarati e riportati nei documenti presentati dall'offerente siano utilizzati e trattati - anche con strumenti informatici - nell'ambito del procedimento per il quale viene resa la dichiarazione, nel pieno rispetto delle disposizioni vigenti.
- di assumere in caso di aggiudicazione tutti gli oneri notarili e le spese riguardanti le imposte e tasse relative all'atto di compravendita, con le modalità previste nel bando;

Luogo e data \_\_\_\_\_ Firma \_\_\_\_\_

## ALLEGATO B

**La presente dichiarazione deve essere sottoscritta dal legale rappresentante della Società**

**DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'  
ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445**

**in ottemperanza alle disposizioni di cui al d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231 e s.m.i.**

Il/La sottoscritto/a.....nato/a.....  
Prov. .... il ..... e residente a .....  
Prov. .... in Via ..... n. ....

consapevole delle sanzioni penali stabilite dall'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000 per false attestazioni e mendaci dichiarazioni, sotto la propria personale responsabilità, rende la seguente dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ai fini dell'identificazione del "titolare effettivo", di cui al d.lgs. n. 231/2007 e s.m.i. e, pertanto

DICHIARA\*

di agire per conto del/i seguente/i titolare/i effettivo/i:

Cognome .....	Nome .....
Nato a ..... (.....)	Il .....
Residente a ..... (.....)	CAP .....
Via .....	
Codice Fiscale .....	

Cognome.....	Nome.....
Nato a ..... (.....)	Il .....
Residente a ..... (.....)	CAP .....
Via .....	
Codice Fiscale .....	

che i suddetti soggetti sono stati formalmente individuati ai sensi di quanto disposto dagli articoli 20 e 22 comma 2, D.Lgs. 231/2007 (\*\*);

OPPURE

di essere stato formalmente individuato ai sensi di quanto disposto dall'art.20 c.5, D.Lgs. 231/2007, si allega atto di nomina

OPPURE

di non essere in grado di indicare il titolare effettivo, così come previsto dal d.lgs. n. 231/2007 e s.m.i. per i seguenti motivi:

---





---

---

---

*(In questo caso, l'Amministrazione Comunale, oltre a riservarsi la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, procederà con le verifiche antiriciclaggio, rimettendo tutte le informazioni raccolte alle Autorità Competenti)*

Luogo e data

.....

Firma leggibile

.....

(\* ) annerire la casella prescelta

(\*\*) Art. 20. *(Criteri per la determinazione della titolarità effettiva di clienti diversi dalle persone fisiche)*

1. *Il titolare effettivo di clienti diversi dalle persone fisiche coincide con la persona fisica o le persone fisiche cui, in ultima istanza, e' attribuibile la proprietà diretta o indiretta dell'ente ovvero il relativo controllo.*

2. *Nel caso in cui il cliente sia una società di capitali: a) costituisce indicazione di proprietà diretta la titolarità di una partecipazione superiore al 25 per cento del capitale del cliente, detenuta da una persona fisica; b) costituisce indicazione di proprietà indiretta la titolarità di una percentuale di partecipazioni superiore al 25 per cento del capitale del cliente, posseduto per il tramite di società controllate, società fiduciarie o per interposta persona.*

3. *Nelle ipotesi in cui l'esame dell'assetto proprietario non consenta di individuare in maniera univoca la persona fisica o le persone fisiche cui è attribuibile la proprietà diretta o indiretta dell'ente, il titolare effettivo coincide con la persona fisica o le persone fisiche cui, in ultima istanza, e' attribuibile il controllo del medesimo in forza: a) del controllo della maggioranza dei voti esercitabili in assemblea ordinaria; b) del controllo di voti sufficienti per esercitare un'influenza dominante in assemblea ordinaria; c) dell'esistenza di particolari vincoli contrattuali che consentano di esercitare un'influenza dominante.*

4....

5. *Qualora l'applicazione dei criteri di cui ai precedenti commi non consenta di individuare univocamente uno o più titolari effettivi, il titolare effettivo coincide con la persona fisica o le persone fisiche titolari, conformemente ai rispettivi assetti organizzativi o statutari, di poteri di rappresentanza legale, amministrazione o direzione della società o del cliente comunque diverso dalla persona fisica.*

Art. 22. *(Obblighi del cliente).*

1. *I clienti forniscono per iscritto, sotto la propria responsabilità, tutte le informazioni necessarie e aggiornate per consentire ai soggetti obbligati di adempiere agli obblighi di adeguata verifica.*

2. *Per le finalità di cui al presente decreto, le imprese dotate di personalità giuridica e le persone giuridiche private ottengono e conservano, per un periodo non inferiore a cinque anni, informazioni adeguate, accurate e aggiornate sulla propria titolarità effettiva e le forniscono ai soggetti obbligati, in occasione degli adempimenti strumentali all'adeguata verifica della clientela.*

# COMUNE DI MILANO

## ALLEGATO C

### PATTO DI INTEGRITA'

Tra il COMUNE DI MILANO e i PARTECIPANTI

#### **ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DEI DIRITTI EDIFICATORI GENERATI DALLE AREE A PERTINENZA INDIRETTA DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI MILANO**

Questo documento, già sottoscritto dal Sindaco di Milano, deve essere obbligatoriamente sottoscritto e presentato insieme all'offerta da ciascun partecipante alla gara in oggetto. La mancata consegna di questo documento debitamente sottoscritto dal titolare o rappresentante legale della Ditta concorrente comporterà l'esclusione dalle gare.

**Questo documento costituisce parte integrante di questa gara e di qualsiasi contratto assegnato dal Comune di Milano.**

Il presente Patto d'integrità va applicato in tutte le procedure di gara sopra e sotto soglia comunitaria, salvo che per l'affidamento specifico sussista già un apposito Patto di integrità predisposto da altro soggetto giuridico (Consip). Nelle procedure sotto soglia vanno ricompresi anche gli affidamenti diretti per gli importi previsti dalla normativa vigente.

Detto Patto stabilisce la reciproca, formale obbligazione del Comune di Milano e dei partecipanti alla gara in oggetto di conformare i propri comportamenti ai principi di lealtà, trasparenza e correttezza nonché l'esplicito impegno anti-corruzione di non offrire, accettare o richiedere somme di denaro o qualsiasi altra ricompensa, vantaggio o beneficio, sia direttamente che indirettamente tramite intermediari, al fine dell'assegnazione del contratto e/o al fine di distorcerne la relativa corretta esecuzione.

Il personale, i collaboratori ed i consulenti del Comune di Milano impiegati ad ogni livello nell'espletamento di questa gara e nel controllo dell'esecuzione del relativo contratto assegnato, sono consapevoli del presente Patto d'Integrità, il cui spirito condividono pienamente, nonché delle sanzioni previste a loro carico in caso di mancato rispetto di questo Patto.

Il Comune di Milano si impegna a rendere pubblici i dati più rilevanti riguardanti le gare: l'elenco dei concorrenti ed i relativi prezzi quotati, l'elenco delle offerte respinte con la motivazione dell'esclusione e le ragioni specifiche per l'assegnazione del contratto al vincitore con relativa attestazione del rispetto dei criteri di valutazione indicati nel capitolato di gara.

Il Comune di Milano informa, la propria condotta ai principi di lealtà, trasparenza e correttezza.

Il Comune di Milano informa il proprio personale e tutti i soggetti in esso operanti, a qualsiasi titolo coinvolti nella procedura di gara sopra indicata e nelle fasi di vigilanza, controllo e gestione

dell'esecuzione del relativo contratto qualora assegnato, circa il presente Patto di integrità e gli obblighi in esso contenuti, vigilando sulla loro osservanza.

Il Comune di Milano:

- attiverà le procedure di legge nei confronti del personale che non conformi il proprio operato ai principi sopra richiamati, ed alle disposizioni contenute nel Codice di comportamento dei dipendenti pubblici di cui al D.P.R. 16 aprile 2013, n.62, ovvero nel Codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Milano.
- aprirà un procedimento istruttorio per la verifica di ogni eventuale segnalazione ricevuta in merito a condotte anomale, poste in essere dal proprio personale in relazione al procedimento di gara ed alle fasi di esecuzione del contratto.

Il Comune di Milano formalizza l'accertamento delle violazioni del presente Patto di integrità, nel rispetto del principio del contraddittorio.

La sottoscritta Ditta si impegna a segnalare al Comune di Milano qualsiasi tentativo di turbativa, irregolarità o distorsione nelle fasi di svolgimento della gara e/o durante l'esecuzione dei contratti, da parte di ogni interessato o addetto o di chiunque possa influenzare le decisioni relative alla gara in oggetto.

La sottoscritta Ditta dichiara inoltre:

- di non trovarsi in situazioni di controllo o di collegamento (formale e/o sostanziale) con altri concorrenti e che non si è accordata e non si accorderà con altri partecipanti alla gara per limitare la libera concorrenza e, comunque, di non trovarsi in altre situazioni ritenute incompatibili con la partecipazione alle gare dal Codice degli Appalti, dal Codice Civile ovvero dalle altre disposizioni normative vigenti;
- di non avere in alcun modo influenzato il procedimento amministrativo diretto a stabilire il contenuto del bando di gara e della documentazione tecnica e normativa ad esso allegata, al fine di condizionare la determinazione del prezzo posto a base d'asta ed i criteri di scelta del contraente, ivi compresi i requisiti di ordine generale, tecnici, professionali, finanziari richiesti per la partecipazione ed i requisiti tecnici del bene, servizio o opera oggetto dell'appalto;
- di non utilizzare, nell'esecuzione dei Contratti, subforniture realizzate utilizzando pratiche di reclutamento e lavoro che violino la legislazione sulla tratta di esseri umani;
- di informare l'Amministrazione Comunale di ogni fatto e di qualsiasi notizia riconducibile a possibili casi di traffico di esseri umani e/o violazioni di norme a tutela degli stessi, riscontrate nell'esecuzione del contratto e/o nell'approvvigionamento di materiali e/o subforniture;
- di collaborare con l'Amministrazione in relazione a qualsiasi possibile indagine e/o informativa in merito alla violazione di norme in materia di tratta di essere umani, fermo restando il tempestivo coinvolgimento delle Autorità competenti;
- di non aver conferito incarichi ai soggetti di cui all'art. 53, c. 16-ter, del D.Lgs. n. 165 del 30 marzo 2001 così come integrato dall'art.21 del D.Lgs. 8.4.2013, n.39, (relativo al c.d. divieto di *pantouflage*) o di non aver stipulato contratti con i medesimi soggetti;
- di essere consapevole che, qualora venga accertata la violazione del suddetto divieto di cui all'art.53, comma 16-ter, del D.Lgs. 30 marzo 2001, n. 165 così come integrato dall'art.21 del D.Lgs. 8.4.2013, n.39 verrà disposta l'immediata esclusione dell'Impresa dalla partecipazione alla procedura d'affidamento.

Ai fini del divieto di *pantouflage* devono considerarsi dipendenti della Pubblica Amministrazione i dirigenti, i funzionari che svolgono incarichi dirigenziali, ad esempio ai sensi dell'articolo 19 comma 6 del D.lgs. n. 165/2001 e s.m.i. o ai sensi dell'articolo 110 del D.Lgs. n.267/2000 e s.m.i. Sono ricompresi nell'applicazione del divieto anche coloro che abbiano partecipato al procedimento di formazione del potere autoritativo o negoziale in questione incidendo in maniera determinante sulla decisione oggetto del provvedimento finale, collaborando all'istruttoria, ad esempio attraverso la elaborazione di atti endoprocedimentali obbligatori.

Il divieto per il dipendente cessato dal servizio di svolgere attività lavorativa o professionale presso i soggetti privati destinatari di poteri negoziali e autoritativi esercitati nei limiti e con le precisazioni prima citate è da intendersi riferito a qualsiasi tipo di rapporto di lavoro o professionale che possa instaurarsi con i medesimi soggetti privati, mediante l'assunzione a tempo determinato o indeterminato o l'affidamento di incarico di consulenza da prestare a favore degli stessi.

La sottoscritta Ditta si impegna a rendere noti, su richiesta del Comune di Milano, tutti i pagamenti eseguiti e riguardanti il contratto eventualmente assegnato a seguito delle gare in oggetto inclusi quelli eseguiti a favore di intermediari e consulenti. La remunerazione di questi ultimi non deve superare il "congruo ammontare dovuto per servizi legittimi".

La sottoscritta Ditta dichiara di essere a conoscenza che nel Comune di Milano è stata attivata la procedura per la tutela del dipendente che segnala illeciti, c.d. "**Whistleblowing**".

La sottoscritta Ditta è tenuta, in vigenza di contratto, a rendere nota ai propri dipendenti la possibilità di avvalersi della procedura del c.d. "**Whistleblowing**", ai sensi della normativa in materia, tramite il ricorso all'apposita piattaforma del Comune di Milano accessibile al seguente indirizzo web: <https://whistleblowing.comune.milano.it/#/> nel caso in cui le segnalazioni riguardino illeciti o irregolarità relativi al Comune di Milano e dovrà dare evidenza dell'intervenuta informazione alla Direzione comunale con cui ha stipulato il contratto entro giorni 15 dalla definizione dell'accordo contrattuale o dalla consegna anticipata dei lavori/beni/servizi ove avviata, per ragioni di urgenza, prima della stipula del contratto.

La suddetta Ditta si obbliga ad estendere le stesse comunicazioni anche nei confronti dei subappaltatori.

La sottoscritta Ditta dichiara di essere consapevole e di accettare che nel caso di mancato rispetto degli impegni assunti con questo Patto di Integrità, accertato dall'Amministrazione, potranno essere applicate le seguenti sanzioni:

- ◆ risoluzione o perdita del contratto;
- ◆ escussione della cauzione di validità dell'offerta;
- ◆ escussione della cauzione di buona esecuzione del contratto;
- ◆ responsabilità per danno arrecato al Comune di Milano nella misura minima del 2% del valore del contratto, impregiudicata la prova dell'esistenza di un danno maggiore;
- ◆ responsabilità per danno arrecato agli altri concorrenti della gara nella misura dell'1% del valore del contratto per ogni partecipante, sempre impregiudicata la prova predetta;
- ◆ esclusione del concorrente dalle gare indette dal Comune di Milano per 3 anni.

Il presente Patto di Integrità e le relative sanzioni applicabili resteranno in vigore sino alla completa esecuzione del contratto assegnato a seguito della gara in oggetto.



Ogni controversia relativa all'interpretazione, ed esecuzione del presente patto d'integrità fra Comune di Milano e i concorrenti e tra gli stessi concorrenti sarà risolta dall'Autorità Giudiziaria competente.

Milano, .....

TIMBRO DELLA DITTA E FIRMA  
DEL RAPPRESENTANTE LEGALE

PER IL COMUNE DI MILANO:

p. IL SINDACO

visto L'ASSESSORE  
RIGENERAZIONE URBANA  
(Giancarlo Tancredi)

visto IL DIRETTORE  
DIREZIONE  
RIGENERAZIONE  
URBANA  
(Simona Collarini)

visto IL DIRETTORE  
AREA  
PIANIFICAZIONE  
URBANISTICA  
GENERALE  
(Marino Bottini)

Firma leggibile

---



## ALLEGATO D

### OFFERTA ECONOMICA

#### ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DEI DIRITTI EDIFICATORI GENERATI DALLE AREE A PERTINENZA INDIRECTA DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI MILANO

Il/La sottoscritto/a \_\_\_\_\_

nato/a

a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

residente in \_\_\_\_\_ Prov. \_\_\_\_\_

Via \_\_\_\_\_

in qualità di persona fisica e in proprio nome, per conto e nell'interesse proprio

in qualità di Rappresentante Legale della Società/Impresa

Codice fiscale/Partita IVA \_\_\_\_\_

sede legale in \_\_\_\_\_

offre per l'acquisto della proprietà di un numero di lotti pari a \_\_\_\_\_

per un totale di Superficie Lorda (S.L.) di mq \_\_\_\_\_

il seguente prezzo **al mq di S.L.:**

(in cifre) Euro \_\_\_\_\_

(in lettere) Euro \_\_\_\_\_

il seguente prezzo **totale:**

(in cifre) Euro \_\_\_\_\_

(in lettere) Euro \_\_\_\_\_

assoggettandosi a tutte le condizioni fissate dal bando medesimo.

Data

Firma (leggibile per esteso)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_