



COMUNE DI ORIGGIO

Via Dante Alighieri, 15
PROVINCIA DI VARESE

C.A.P. 21040 – Cod. Fisc. e P. IVA 00322990128

www.comune.origgio.va.it
segreteria@comune.origgio.va.it

Centralino	02 / 9695111
Segreteria	02 / 96951182
Ufficio Tecnico	02 / 96951181
Uff. Ragioneria e Tributi	02 / 96951183
Servizi Sociali	02 / 96951186
Biblioteca	02 / 96951188
Vigili Urbani	02 / 96951185
Fax	02 / 96951150

Prot. n. 18696 – 18/12/2025

(BANDO)

ASTA PUBBLICA PER ALIENAZIONE DI UN TERRENO SITUATO IN VIA SAN PIETRO

IL RESPONSABILE DELL'AREA 3 TECNICA

Richiamate:

- La deliberazione di Giunta comunale in data 23/10/2025, n. 99 (elenco immobili di proprietà comunale o privata con vincoli non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente suscettibili di alienazioni o valorizzazioni nel triennio 2026 – 2028 – adozione) nella quale è riportato alla scheda n. 1 dell'elenco degli immobili da alienare e valorizzare per l'anno 2026, il reliquo stradale – parte del vecchio sedime della "ex via Saronno" in via San Pietro;
- La nota di aggiornamento del Documento Unico di Programmazione (DUP), sezione Strategica e Operativa 2025-2027 di cui alla deliberazione di C.C. n. 39 del 28/11/2024, e l'allegato "Piano delle alienazioni per il triennio 2025 – 2027", dove nella scheda n. 1 dell'elenco degli immobili da alienare e valorizzare per l'anno 2025, era indicato il reliquo stradale – parte del vecchio sedime "ex via Saronno" in via San Pietro; l'area oggi identificata con la particella catastale 8953 del Fg. 4 (foglio logico 9), della superficie catastale complessiva di 1.115 mq;
- La Deliberazione di Giunta Comunale n.112 del 15/12/2025, esecutiva, di approvazione della perizia di stima dell'area;
- La determinazione dell'Area 3 Tecnica n. 988 del 16/12/2025, con la quale è stato approvato il bando d'asta pubblica ed i relativi modelli (domanda di partecipazione e offerta economica);

RENDE NOTO

che il giorno **12/01/2026 alle 10,00** presso la sala della Giunta Comunale del Comune di Origgio (VA) in Via Dante Alighieri, n. 15, si procederà, in seduta pubblica, all'apertura delle offerte presentate per l'acquisizione del seguente immobile di proprietà comunale:

Lotto	Ubicazione	Natura del bene	Riferimenti catastali	Valore a base d'asta (€)
1	Origgio Via San Pietro	Terreno edificabile “Aree con funzioni non residenziali”	Fg. 4 (foglio logico 9) Particella 8953	110.000,00

1. AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE

COMUNE DI ORIGGIO, Via Dante Alighieri n° 15, 21040 Origgio (VA)

Per informazioni di carattere amministrativo, per eventuali sopralluoghi o per avere copia del bando è possibile rivolgersi all'ufficio tecnico - telefono 02.96951181 e-mail: ufficio.tecnico@comune.origgio.va.it

Per informazioni di carattere tecnico-urbanistico è possibile contattare il Responsabile pro tempore dell'Area 3 Tecnica: telefono 02.96951181, email: [ufficio.tecnico@comune.origgio.va.it.](mailto:ufficio.tecnico@comune.origgio.va.it)

2. BREVE DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il terreno della superficie catastale di 1.115 mq, si trova in Via San Pietro, nella zona industriale Nord-Est del Comune di Origgio (VA).

L'area costituisce parte del vecchio sedime di “ex via Saronno” e ha una conformazione pianeggiante.

Per una dettagliata descrizione catastale, edilizia ed urbanistica si rinvia alla perizia, allegata al presente bando.

3. MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELLA GARA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Asta pubblica con il metodo delle offerte segrete da confrontare con il prezzo indicato nell'avviso d'asta in base agli artt. 73, lett c) e 76 dell'ex R.D. 23.05.1924 n. 827, e s.m.i. in aumento sul prezzo a base d'asta.

Non sono ammesse offerte, parziali o condizionate, né offerte contenenti proposte di pagamento con cessione in permuto di proprietà o altri diritti reali su beni immobili, né offerte in ribasso o pari rispetto al prezzo a base d'asta, né offerte per persona da nominare, né offerte espresse in modo indeterminato.

La vendita viene fatta con la determinazione del prezzo a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni annesso e connesso, uso e diritto, accesso e recesso, adiacenze e pertinenze. L'acquirente subentra in tutti i diritti ed in tutti gli obblighi del Comune rispetto all'immobile.

La cessione è esente dall'imposta sul valore aggiunto (IVA), ai sensi del punto 8 bis dell'art.10 del Dpr 26 ottobre 1972, n.633, ed in quanto trattasi di attività occasionale per il Comune e non esercizio di impresa ex art.4 del citato Dpr.

L'atto di partecipazione alla gara costituisce garanzia per l'Amministrazione alienante della completa accettazione da parte dei concorrenti di tutte le clausole previste dal presente bando, in particolare modo dell'aver preso visione direttamente del sito dell'immobile posto in vendita nella situazione esistente di fatto e di diritto. L'Amministrazione alienante rimane sollevata dal fornire garanzie su ogni possibile utilizzo e sul futuro valore dell'immobile ceduto.

Tutti i partecipanti, ancorché non aggiudicatari, sono vincolati alle offerte presentate per 120 giorni dalla data di ricezione delle stesse da parte dell'amministrazione comunale.

Il giorno fissato per lo svolgimento della gara, la Commissione, procederà:

- a) alla verifica dell'integrità esterna dei plichi e al controllo che gli stessi siano pervenuti nei tempi e secondo le modalità fissate dal presente bando;
- b) all'apertura di tutti i singoli plichi al fine di controllare che all'interno siano presenti le due buste sigillate previste dal presente bando;
- c) all'apertura per ogni singolo concorrente della **BUSTA A**) e all'esame dei relativi documenti, al fine di accertarne l'ammissibilità alla gara, procedendo alla esclusione di quelli per i quali manchi o risulti incompleta la documentazione richiesta dal presente bando;
- d) all'apertura della **BUSTA B)** dei concorrenti ammessi, alla conseguente redazione della graduatoria di gara e alla proclamazione dell'aggiudicazione provvisoria.

In caso di parità di offerte si farà luogo ad esperimento verbale di miglioramento tra i soli concorrenti che abbiano presentato offerta di pari importo, se presenti, ed in caso di assenza si procederà all'estrazione a sorte fra detti concorrenti, ai sensi dell'art. 77 del D.lgs 50/2016.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, purché non inferiore e non uguale al prezzo a base d'asta.

La gara verrà dichiarata deserta qualora non siano state presentate offerte valide.

Successivamente all'aggiudicazione provvisoria l'Ente si riserva di effettuare controlli e verifiche sulla veridicità delle dichiarazioni prodotte dall'offerente. Resta inteso che la mancata veridicità delle dichiarazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione per fatto imputabile all'aggiudicatario, salve comunque le responsabilità penali. L'Ente, in tal caso, avrà diritto ad incamerare, senza altra formalità, l'intero deposito cauzionale presentato, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale evenienza si procederà all'aggiudicazione al concorrente immediatamente successivo nella graduatoria di gara.

Della procedura di gara verrà redatto a cura del segretario della commissione apposito verbale.

L'aggiudicazione definitiva della procedura di alienazione avverrà mediante determinazione del Responsabile dell'Area 3 Tecnica, da comunicarsi all'aggiudicatario.

Il presidente della commissione di gara si riserva la facoltà insindacabile di prorogare la data o l'ora della gara, dandone comunicazione ai concorrenti, senza che gli stessi possano vantare alcuna pretesa al riguardo. Lo stesso presidente ha altresì la facoltà di sospendere in qualsiasi momento la procedura di gara, aggiornandola ad altra ora o ad altra data.

4. REQUISITI RICHIESTI PER LA PARTECIPAZIONE

a) per le persone fisiche:

- di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- di non trovarsi in alcuna delle condizioni che determinano il divieto di contrattare con la pubblica amministrazione;
- di non essere sottoposto a misure di prevenzione o a procedimenti per l'applicazione di una delle misure previste dalla normativa contro la criminalità mafiosa;
- di non incorrere in alcuno dei divieti a comprare stabiliti dall'art.1471 del Codice Civile;
- di aver preso attenta e integrale visione del presente bando di gara e di accettare incondizionatamente tutte le norme e le condizioni in esso contenute e/o in esso richiamate;
- di aver preso visione e conoscenza del terreno in vendita e di impegnarsi, in caso di aggiudicazione definitiva, ad acquistarla a corpo e non a misura con tutti i diritti attivi e passivi, azioni ed obblighi, censi, canoni, livelli nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, che si conosce e si accetta senza riserve;
- di essere a conoscenza delle caratteristiche di destinazione e di trasformazione urbanistico-edilizia dei terreni previste dalla normativa urbanistica e dalle regole del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) di Origgio e in modo specifico delle previsioni del P.I.I. – Completamento APC 03, approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 27 del 29/10/2025.

Le summenzionate condizioni dovranno essere dichiarate ai sensi e per gli effetti del DPR28.12.2000, n .445, secondo il fac-simile di dichiarazione di cui al **MODELLO 1)** allegato al presente bando;

b) per le società, enti o associazioni:

- che la società/ente/associazione non si trova in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni e di non versare in stato di sospensione o cessazione dell'attività commerciale;
- che a carico di tutti i soggetti in grado di impegnare la società/ente/associazione verso terzi, non è stata pronunciata sentenza passata in giudicato per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale;
- che a carico di tutti i soggetti in grado di impegnare la società/ente/associazione verso terzi, non sussista il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione;
- che tutti i soggetti in grado di impegnare la società/ente/associazione verso terzi, non siano sottoposti a misure di prevenzione o a procedimenti per l'applicazione di una delle misure previste dalla normativa contro la criminalità mafiosa;
- di aver preso attenta e integrale visione del presente bando di gara e di accettare incondizionatamente tutte le norme e le condizioni in esso contenute e/o in esso richiamate;
- di aver preso visione e conoscenza del terreno in vendita e di impegnarsi, in caso di aggiudicazione definitiva, ad acquistarla a corpo e non a misura con tutti i diritti attivi e passivi, azioni ed obblighi, censi, canoni, livelli nonché nello stato di fatto e di diritto in cui si trova che si conosce e si accetta senza riserve;

- di essere a conoscenza delle caratteristiche di destinazione e di trasformazione urbanistico-edilizia dei terreni previste dalla normativa urbanistica e dalle regole del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) di Origgio e in modo specifico delle previsioni del P.I.I. – Completamento APC 03, approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 27 del 29/10/2025.

Le summenzionate condizioni dovranno essere dichiarate ai sensi e per gli effetti del DPR 28.12.2000, n. 445, secondo il fac-simile di dichiarazione di cui al **MODELLO 2)** allegato al presente bando.

c) Non sono, inoltre, ammesse offerte per persone da nominare

Nel caso in cui più soggetti intendano presentare offerta congiunta per il medesimo lotto, ogni soggetto dovrà procedere alla compilazione della domanda di partecipazione secondo **i MODELLI 1) o 2)** allegati al presente bando, da inserire nella medesima **BUSTA A).** L'offerta economica redatta su uno dei **MODELLI 3) o 4)** dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti partecipanti in forma congiunta.

Nel caso di partecipazione congiuntamente, ai fini degli obblighi derivanti dal presente bando, tutti i soggetti resteranno solidalmente obbligati. In caso di aggiudicazione, l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore di tutti i soggetti presentanti offerta congiunta.

5. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte dovranno pervenire – a pena di esclusione – all'ufficio protocollo del Comune di Origgio entro e non oltre le

ore 12,00 del 07/01/2026

a mezzo raccomandata del servizio postale, corriere ovvero mediante consegna a mano al protocollo comunale. Il plico dovrà essere sigillato con ceralacca o nastro adesivo e controfirmato sui lembi di chiusura, con l'indicazione del mittente.

All'esterno del plico dovrà essere indicata la seguente dicitura:

**“NON APRIRE – (Bando) Asta pubblica
Offerta per alienazione di un terreno situato in via San Pietro”**

Il termine sopra indicato è perentorio; non si procederà all'apertura di plachi che non risultino pervenuti entro il termine fissato, anche se sostitutivi o aggiuntivi di offerte pervenute, e/o sui quali non sia stato chiaramente indicato l'oggetto dell'incanto.

Il recapito rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo, non escluso il disguido postale, il caso fortuito, la forza maggiore ed il fatto di terzi, esso non giunga a destinazione per tempo.

Il plico dovrà contenere a pena di esclusione le seguenti buste:

BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

La busta recante la dicitura esterna “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”, debitamente sigillata con ceralacca o nastro adesivo e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà contenere:

- domanda di partecipazione alla gara, a seconda del caso ricorrente, sul **MODELLO 1) o 2)**, allegati al presente bando;
- documentazione attestante la costituzione della cauzione, secondo quanto specificato al punto 6) del presente bando;
- fotocopia, non autenticata, di un valido documento di identità del sottoscrittore;
- in caso di persona giuridica fotocopia di documento attestante i poteri del firmatario della domanda di partecipazione;

BUSTA B) – OFFERTA ECONOMICA

La busta recante la dicitura esterna “**OFFERTA ECONOMICA**”, debitamente sigillata con ceralacca o nastro adesivo e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà contenere esclusivamente:

- l’offerta economica redatta, a seconda del caso ricorrente, sul **MODELLO 3) o 4)** allegati al presente bando. Il modello di offerta, affrancato con marca da bollo da € 16,00, dovrà contenere il valore percentuale del rialzo posto a base di gara. In caso di discordanza tra il valore espresso in cifre e quello espresso in lettere, prevarrà l’importo più vantaggioso per l’amministrazione ai sensi dell’art.72, comma 2, del R.D. 23.05.1924 n.827.

Le dichiarazioni, i documenti e l’offerta devono essere redatti in lingua italiana o corredati di traduzione giurata.

6. CAUZIONE

I concorrenti dovranno provvedere alla costituzione di una cauzione, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti in caso di aggiudicazione, secondo i seguenti valori:

Lotto	Ubicazione	Natura del bene	Valore a base d’asta (€)	Cauzione (€)
1	Origgio Via San Pietro	Terreno edificabile	110.000,00	5.500,00

La cauzione dovrà essere resa esclusivamente secondo una delle seguenti modalità:

- a) versamento a favore del Tesoriere del Comune di Origgio presso BPER BANCA SpA - Filiale di Origgio (VA) - Codice. IBAN: IT 79 T 05387 50480 000042406834;
- b) fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata da istituto di credito o compagnia di assicurazione autorizzata, avente validità di almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell’offerta, recante la clausola di rinuncia al beneficio della preventiva escusione del debitore principale (art.1944, comma 2, Codice Civile), nonché l’operatività della garanzia entro e non oltre 15 giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.

Non sarà accettata altra forma di costituzione della cauzione. La presentazione di cauzione con modalità difformi da quelle sopra indicate costituisce di per sé causa di esclusione della gara.

In caso di “non aggiudicazione”, la garanzia prestata verrà svincolata entro 30 giorni dalla data del provvedimento di aggiudicazione.

7. CAUSE DI ESCLUSIONE

Saranno escluse:

- le offerte che giungono in ritardo;
- le offerte mancanti anche di uno solo dei documenti sopra richiamati;
- le offerte i cui plachi (esterno e interni) non siano idoneamente sigillati e controfirmati sui lembi di chiusura;
- le offerte le cui autocertificazioni risultino incomplete e/o prive della firma ovvero mancanti della fotocopia di valido documento di identità;
- **la mancata presentazione del deposito cauzionale.**

8. AGGIUDICAZIONE

Il verbale di aggiudicazione provvisoria, redatto dal segretario della commissione e sottoscritto dai componenti la stessa, non tiene luogo di contratto.

L'aggiudicazione provvisoria verrà effettuata a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economica più elevata rispetto al prezzo posto a base d'asta, sempre che la stessa sia superiore al citato prezzo a base di gara.

L'aggiudicazione definitiva avverrà con provvedimento Dirigenziale successivamente alla verifica del contenuto delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario nella domanda di partecipazione.

L'Amministrazione, in qualsiasi momento e fino alla stipulazione del contratto, si riserva la facoltà di recedere dalle operazioni di vendita qualora ne ricorrono i presupposti o l'interesse specifico. Il recesso sarà comunicato all'aggiudicatario a mezzo di raccomandata e, conseguentemente, sarà restituito il deposito cauzionale, escluso ogni altro indennizzo.

In caso di rinuncia all'acquisto o mancato versamento del prezzo ovvero mancata presentazione per la sottoscrizione del contratto di compravendita, il concorrente verrà considerato decaduto dall'aggiudicazione e il Comune tratterà, senza obbligo di diffida giudiziale, l'importo versato quale deposito cauzionale a titolo di risarcimento, ferma restando la possibilità di agire in giudizio per gli ulteriori danni patiti.

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.

Nei casi di decadenza del concorrente si procederà all'aggiudicazione del terreno al secondo concorrente ed eventualmente ai concorrenti successivi.

9. STIPULA DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA

La stipula dell'atto di compravendita dovrà avvenire, compatibilmente con i tempi tecnici necessari, entro **13/03/2026 e comunque prima della stipula della convenzione urbanistica del piano attuativo denominato "P.I.I. - Completamento APC 03".**

La parte acquirente darà comunicazione all'Amministrazione comunale dello studio notarile prescelto, che dovrà avere sede nell'ambito della provincia di Varese o in alternativa con disponibilità del notaio a stipulare presso la sede comunale.

In caso di mancata scelta da parte della parte acquirente, l'amministrazione comunale procederà secondo propria discrezione all'individuazione del notaio incaricato del rogito, dandone comunicazione alla controparte.

L'aggiudicatario si impegna ad effettuare il versamento dell'intero importo di aggiudicazione, sommato delle spese notarili e delle spese di pubblicazione del bando, DEDOTTO l'importo della cauzione già versata, ai sensi dell'art. 5, entro 60 gg dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva e comunque prima della stipula dell'atto di compravendita.

Tutte le spese connesse alla compravendita, notarili, di registro ed ipotecarie, tecniche e di altra natura, nonché imposte e tasse vigenti al momento della stipulazione dell'atto notarile di vendita, saranno a carico dell'aggiudicatario. Il prezzo di vendita è di fatto al netto di ogni onere fiscale, notarile, catastale.

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario le spese sostenute per le pubblicazioni degli avvisi di asta pubblica.

L'aggiudicatario che non presenti la documentazione eventualmente richiesta dall'Amministrazione ovvero non sottoscriva il contratto di compravendita, anche dopo sollecitazione scritta da parte dell'Amministrazione, nella quale viene fissato un termine ultimo per l'adempimento, viene dichiarato decaduto dall'aggiudicazione.

10. PUBBLICITA'

Il bando e tutti i suoi allegati saranno pubblicati integralmente sul sito del Comune <http://www.comune.origgio.va.it> e sull'albo pretorio, per estratto sul quotidiano a tiratura locale e sugli impianti affissionali istituzionali dell'ente.

11. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Per ogni eventuale informazione e sopralluogo è possibile rivolgersi al Responsabile del Procedimento, ovvero al *Responsabile pro tempore dell'Area 3 Tecnica* del Comune di Origgio, negli orari di apertura al pubblico o previo appuntamento da concordarsi telefonicamente.

12. NORME FINALI

La partecipazione alla gara comporta l'incondizionata conoscenza e accettazione del presente bando in ogni sua parte. Non potrà quindi essere riconosciuta giustificazione per il ripensamento di qualsiasi contenuto o effetto o la pretesa mancata o erronea conoscenza delle clausole del bando.

Per tutto quanto non previsto dal presente bando si applica, quanto alla gara, la Legge e il Regolamento di contabilità dello Stato e, quanto al contratto, il Codice civile.

Tutta la documentazione relativa alle risposte fornite sui chiarimenti richiesti costituisce elemento interpretativo e verrà pertanto pubblicata sul Sito Internet del Comune di Origgio, restando a disposizione dei concorrenti.

13. PRIVACY

Ai sensi del D.Lgs.n. 196/2003 (Codice Privacy) ed s.m.i. si informa che:

- le finalità e le modalità di trattamento cui sono destinati i dati raccolti ineriscono al procedimento in oggetto;

- il conferimento dei dati costituisce presupposto necessario per la partecipazione alla gara;
- l'eventuale rifiuto a rispondere comporta esclusione dal procedimento in oggetto;
- i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati sono: il personale interno dell'Amministrazione implicato nel procedimento, i concorrenti che partecipano alla gara, ogni altro soggetto che abbia interesse ai sensi del Decreto Legislativo n. 267/2000 e della Legge n. 241/1990, gli organi dell'autorità giudiziaria;
- i diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'art. 7 del D.lgs. 196/2003 e s.m.i.;
- soggetto attivo nella raccolta dati è il Comune di Origgio.

Allegati:

- domanda di partecipazione (MODELLI 1 e 2);
- offerta economica (MODELLO 3 e 4);
- perizia di stima.

IL RESPONSABILE DELL'AREA 3 TECNICA

Arch. Claudio Zerbi

Firmato digitalmente