



DISCIPLINARE D'ASTA

ASTA PUBBLICA, AI SENSI DELL'ART. 73 LETT. C) DEL R.D. 827/1924 E S.M.I. PER LA VENDITA DELL'UNITA' IMMOBILIARE SITA IN MILANO, VIA ARISTIDE DE TOGNI N. 7.

OGGETTO DELL'ASTA: immobile sito in Milano, via Aristide De Togni n. 7, piano secondo, 143 mq circa;

PREZZO A BASE D'ASTA: € 624.500,00 (seicentoventiquattromilacinquecento/00);

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE: migliore offerente ai sensi dell'art. 73 lett. c) del R.D. 827/1924 e s.m.i.;

Classe energetica: D, indice energetico: 278,06.

Con delibera assunta in data 28 novembre 2017 e pubblicazione mediante estratto d'avviso d'asta sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, nonché sul sito dell'Ateneo, secondo le normative vigenti, è stata indetta l'asta pubblica per la vendita dell'immobile sito in Milano, via Aristide De Togni n. 7, piano secondo.

L'Offerente dovrà far pervenire la propria offerta, redatta in lingua italiana, entro il termine perentorio delle ore 12:00 (dodici) del giorno 21 gennaio 2020, a mezzo raccomandata postale o consegnata a mano al seguente indirizzo: *Università degli Studi di Milano, Ufficio Archivio, Protocollo e Servizio Postale, Via Festa del Perdono n. 7 - 20122 MILANO.*

In caso di consegna a mano, gli orari di apertura al pubblico dell'Ufficio sono:

- *il lunedì, il mercoledì e il venerdì: dalle ore 08:30 alle ore 12:00;*
- *il martedì ed il giovedì: dalle ore 08:30 alle ore 12:00 e dalle ore 13:30 alle ore 15:30.*

In data che verrà comunicata dopo la scadenza del termine di presentazione delle offerte sul sito web del committente, all'indirizzo internet <https://www.unimi.it/it/ateneo/bandi-di-gare-e-contratti/aste-e-procedure-immobiliari>, si procederà in seduta pubblica, presso il Rettorato dell'Università degli Studi di Milano, via Festa del Perdono n. 7, all'apertura dei plichi contenenti le offerte relative alla presente procedura d'asta.

L'invio dell'offerta, comunque, s'intende fatto ad esclusivo rischio dell'Offerente. Verrà considerato inaccettabile qualsiasi reclamo per mancato o ritardato arrivo dell'offerta e, conseguentemente, verranno prese in considerazione solo le offerte pervenute all'Ufficio Archivio Protocollo e Servizio Postale entro il termine stabilito. A tal fine fa fede l'apposito verbale di ricezione delle offerte.

Oltre tale termine non verrà ritenuta valida alcun'altra offerta, neppure se sostitutiva o aggiuntiva rispetto all'offerta precedente.



MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per una corretta ed uniforme valutazione delle offerte, l'Offerente dovrà formulare l'offerta seguendo le istruzioni riportate di seguito.

La documentazione costituente l'offerta dovrà essere contenuta in un **plico principale, sigillato con nastro adesivo¹ in modo da garantirne l'integrità e controfirmato sui lembi di chiusura dal soggetto che ha presentato l'offerta**, sul quale dovranno essere indicati:

- a) la dicitura *“Offerta per l'asta pubblica per la vendita dell'unità immobiliare sita in Milano, in via Aristide De Togni n. 7, piano secondo”*;
- b) nominativo o ragione sociale dell'offerente;
- c) il seguente indirizzo di destinazione: *Università degli Studi di Milano, Ufficio Archivio, Protocollo e Servizio Postale, Via Festa del Perdono 7, 20122 Milano.*

Il suddetto plico principale dovrà contenere:

- 1) una busta contenente l'offerta, recante la denominazione *“Offerta Economica”*.
- 2) una busta contenente documenti, certificazioni e dichiarazioni recante la denominazione *“Documentazione”*.

Ognuna delle predette buste, **chiuse e controfirmate sui lembi di chiusura dal soggetto che ha formulato l'offerta**, dovrà altresì recare le diciture di cui ai punti a) e b) precedenti.

La mancanza di una qualsiasi delle predette buste, o l'inosservanza delle prescrizioni riguardanti la chiusura della busta contenente l'offerta di cui al punto 1 *“Offerta economica”*, comporteranno l'**immediata esclusione dalle successive fasi della procedura**.

BUSTA N.1 “OFFERTA ECONOMICA”

Nella busta n. 1, recante all'esterno la dicitura *“Offerta Economica”*, dovrà essere inserita, **a pena d'esclusione**, l'offerta economica, redatta in lingua italiana, come da modello allegato al presente disciplinare sub lettera A), (*“Modello unico soggetto offerente”*), che dovrà contenere:

- l'indicazione in lettere e in cifre del **prezzo a corpo** offerto; in caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre è valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione, ex art. 72, comma 2, del R.D. 827/24 e s.m.i.;
- la dichiarazione di aver preso conoscenza dello stato dell'immobile oggetto dell'offerta, in seguito all'effettuazione del sopralluogo, da intendersi di carattere obbligatorio.

L'offerta economica dovrà essere datata e sottoscritta per esteso con firma leggibile dall'Offerente, se trattasi di persona fisica, o dal legale rappresentante se trattasi di persone giuridiche (Società, Ente, Cooperativa o Consorzio ecc.).

¹ Si chiede cortesemente, pur adottando tutte le precauzioni necessarie a garantire l'integrità del plico, di non utilizzare la ceralacca.



Qualora l'offerta economica sia presentata da più offerenti, dovranno essere osservate le seguenti modalità procedurali:

- nella busta n. 1 "Offerta Economica" dovrà essere inserita, a pena d'esclusione, l'offerta economica unitaria, con l'indicazione dell'intero ammontare offerto congiuntamente; dovranno essere compilati gli spazi contenenti i dati dei sottoscrittori dell'offerta con l'indicazione puntuale della percentuale d'intestazione per ognuno dei sottoscrittori, come da modello allegato al presente disciplinare sub lettera A) Bis "Modello offerta economica congiunta" riferito, a titolo esemplificativo, all'ipotesi di sottoscrizione dell'offerta da parte di due soggetti.

Si precisa che sul modello dell'offerta economica allegato al presente disciplinare sub lettera A), dovrà essere apposta una marca da bollo da € 16,00.

BUSTA N. 2 "DOCUMENTAZIONE"

Nella busta n° 2 recante all'esterno la dicitura "Documentazione", dovranno essere inseriti i seguenti documenti:

a) qualora l'Offerente sia una persona fisica, il modello allegato al presente disciplinare sub lettera B), compilato in ogni sua parte e sottoscritto in calce con firma leggibile e per esteso, oltre alla relativa fotocopia di un documento di riconoscimento;

b) se l'Offerente agisce in nome e per conto di altre persone fisiche:

- oltre al modello di cui al punto a), compilato in ogni sua parte e sottoscritto in calce con firma leggibile e per esteso, apposta *procura speciale* notarile;

c) qualora l'Offerente sia una ditta individuale o società commerciale, il modello allegato al presente disciplinare sub lettera C), compilato in ogni sua parte e sottoscritto in calce con firma leggibile e per esteso, oltre alla fotocopia di un documento di riconoscimento;

d) qualora l'Offerente sia una società semplice non iscritta al Registro delle imprese oppure un'associazione o ente privo di personalità giuridica, il modello allegato al presente disciplinare sub lettera D), compilato in ogni sua parte e sottoscritto in calce con firma leggibile e per esteso unitamente alla fotocopia di un documento di riconoscimento, nonché la copia autentica dell'atto costitutivo o dei patti associativi;

e) il presente disciplinare sottoscritto in calce con firma leggibile e per esteso unitamente alla fotocopia del documento di riconoscimento;

f) assegno circolare non trasferibile a titolo di cauzione², pari ad € 10.000,00 (diecimila/00) intestato a: *Università degli Studi di Milano*; non sono ammesse altre forme di cauzione.

Nel caso di presentazione di offerta economica congiunta, nella busta n.2 "Documentazione" dovranno essere inseriti distinti modelli allegati al disciplinare sub lettera B) "Modello autocertificazione per persona fisica", ognuno dei quali compilato in ogni parte e sottoscritto in calce da ciascun sottoscrittore dell'offerta economica, oltre alla relativa fotocopia di ciascun documento di riconoscimento, mentre, dovrà essere

² I depositi cauzionali verranno restituiti, senza corresponsione di interessi, a semplice richiesta scritta degli interessati, terminato l'esperimento d'asta. Per il soggetto aggiudicatario la cauzione verrà incamerata in conto prezzo.



inserito un unico assegno circolare non trasferibile a titolo di cauzione, pari ad € 10.000,00 essendo l'offerta unica, anche se presentata da più offerenti.

Si raccomanda di inserire, ove richiesta, la fotocopia del documento di riconoscimento nelle modalità sopra descritte.

Precisazioni nel caso in cui l'offerente sia una persona fisica in regime di comunione legale dei beni:

il coniuge in regime di comunione legale dei beni può partecipare singolarmente all'asta, in tal caso, dovrà sottoscrivere il modello "offerta economica" (allegato A) e la "dichiarazione persona fisica" (allegato B), specificando, al punto 1) dell'allegato B, di essere coniugato in regime di comunione dei beni.

Si fa presente che, in caso di aggiudicazione e successiva sottoscrizione dell'atto di compravendita, gli effetti giuridici del regime di comunione legale dei beni, saranno quelli previsti dalla normativa di riferimento in vigore.

PRESCRIZIONI E PRECISAZIONI

Oltre a quanto sopra raccomandato si precisa quanto segue:

- a) le offerte devono essere fatte personalmente o a mezzo di rappresentante munito di procura speciale; in caso di offerta per procura dovrà essere allegata la procura notarile speciale in originale o copia autentica. Non verranno ammessi mandati di procura generale (art. 81 del R.D. 23/5/1924, n. 827 e s.m.i.);
- b) non sono ammesse offerte per persona da nominare;
- c) non è consentita, direttamente e/o indirettamente, la presentazione di più offerte da parte dello stesso soggetto, né la presentazione di offerte dopo la scadenza del termine di presentazione di cui al presente disciplinare d'asta;
- d) non saranno ammesse offerte al ribasso sul prezzo a base d'asta;
- e) per quanto non previsto nel presente disciplinare d'asta, varranno le disposizioni normative sull'Amministrazione del Patrimonio e sulla Contabilità Generale dello Stato di cui al R.D. 23/5/1924, n. 827 e s.m.i;
- f) il notaio rogante è scelto dall'Amministrazione Aggiudicatrice;
- g) l'offerta formulata è considerata proposta irrevocabile d'acquisto per la durata di 180 giorni dalla data di apertura delle offerte economiche;
- h) è fatto assoluto divieto all'Offerente di modificare gli allegati al presente disciplinare;
- i) non è ammessa alcuna forma di intermediazione immobiliare (se l'Offerente e/o l'Acquirente venisse coadiuvato da consulenti o agenti immobiliari, nessun onere potrà gravare sull'Amministrazione Aggiudicatrice);
- j) l'immobile è attualmente libero da persone e cose;



k) non sono ammesse variazioni alle prescrizioni degli atti di gara;

l) l'immobile verrà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui è proposto in vendita, a corpo e non a misura, con tutti i diritti, pertinenze, usi, servitù attive e passive apparenti e non apparenti che abbiano ragione di esistere, azioni ed obblighi spettanti all'Amministrazione.

DESCRIZIONE, RIFERIMENTI CATASTALI E DATI URBANISTICI

L'immobile si trova al secondo piano di un edificio residenziale edificato presumibilmente negli anni venti, composto da cinque piani fuori terra, compreso il sottotetto e un piano seminterrato con ingresso dal civico 7 di Via Aristide De Togni, in Milano.

In particolare, l'immobile è composto da un ingresso/disimpegno, tre locali di ampie dimensioni con affaccio su strada pubblica, oltre ad un bagno e ad un quarto locale, dalle dimensioni più ridotte, con affaccio sul cortile interno. L'unità immobiliare dispone di due balconi oltre a una veranda, una cantina al piano seminterrato ed un ripostiglio posto al piano sottotetto.

L'immobile è identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Milano, al foglio 385, particella 165, subalterno 7, categoria A/10, vani 5,5, rendita catastale euro 6.348,55, sup. mq. 143 circa.

La planimetria catastale dell'immobile è allegata al presente disciplinare sub lettera E).

L'immobile è in classe energetica D, indice energetico: 278,06.

Il regolamento condominiale relativo all'immobile è allegato al presente disciplinare sub lettera G).

Le spese condominiali dell'unità immobiliare oggetto d'asta, relative al periodo 01.04.2018/31.03.2019, come da riparto consuntivo approvato dall'assemblea, ammontano come di seguito specificato:

Spese Generali - Millesimi 36,00 (Assicurazioni, emolumento amministratore, amministrative, bancarie, tasse, salario e contributi custode, acqua, illuminazione, pulizia, manutenzione ordinaria e straordinaria, varie)	€ 4.519,31
Spese Ascensore - Millesimi 37,00	€ 878,41
Spese Riscaldamento - Millesimi 36,00 - nella misura del 30%	€ 1.317,17
Spese Riscaldamento - a consumo - nella misura del 70%	€ 0,00
Spese Personali	€ 152,90
Totale	€ 6.867,79

Si precisa che i dati forniti sono da considerarsi puramente indicativi in quanto circoscritti al periodo di riferimento.

Le eventuali spese straordinarie che saranno deliberate dall'Assemblea dei condomini durante l'espletamento della procedura d'asta, prima o successivamente



all'assegnazione dell'immobile all'aggiudicatario, saranno a carico esclusivo della Parte Acquirente, a prescindere dal momento in cui i lavori deliberati siano effettivamente eseguiti; sarà cura dell'Università informare i concorrenti qualora l'assemblea condominiale dovesse autorizzare l'esecuzione di lavori straordinari presso l'immobile.

In particolare si precisa che nell'assemblea condominiale del 28 maggio 2019 si è deliberato di affidare un incarico per la redazione di un progetto e capitolato descrittivo delle opere da eseguire, nonché raccolta di preventivi, per la sistemazione delle facciate esterne.

VINCOLI

L'immobile è stato ritenuto "non di interesse culturale" ai sensi dell'art. 12 D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 dal Ministero per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia con comunicazione prot. 3134 del 11.03.2010 e, pertanto, è liberamente commerciabile.

LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è situato in fascia centrale, di poco all'esterno della cerchia dei bastioni, che risulta ben servita dai mezzi pubblici con diverse linee urbane di superficie (linee 16 e 18), collegamenti veloci mediante metropolitana, fermata Cadorna e Sant'Ambrogio, unitamente alla stazione Cadorna delle ferrovie Nord.

Buona risulta essere la presenza di tutti i servizi socialmente utili (scuole di ogni e grado, ospedali pubblici ecc.).

AGGIUDICAZIONE

Le operazioni di aggiudicazione della vendita verranno espletate, alla presenza dell'Ufficiale rogante, da un'apposita Commissione Aggiudicatrice nominata con decreto rettorale.

La Commissione sarà composta da tre componenti, compreso il Presidente.

Il Presidente della Commissione Aggiudicatrice ha la facoltà di sospendere la seduta stessa o di rinviarla ad altra data, senza che gli Offerenti possano vantare alcuna pretesa al riguardo.

L'aggiudicazione verrà definita ad unico incanto, ai sensi dell'art. 65 n. 9 prima parte del R.D. 827/1924 e s.m.i.

L'Amministrazione procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta ritenuta valida, ai sensi dell'art. 65, n. 10 del R.D. 827/1924 e s.m.i.

L'aggiudicazione verrà disposta dalla Commissione Aggiudicatrice a favore del soggetto che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa per l'Amministrazione e diverrà efficace in seguito all'approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione.

Le offerte per essere valide devono essere di importo pari o superiore al prezzo posto a base d'asta, ai sensi dell'art. 76, 2° comma del R.D. 827/1924 e s.m.i.



L'asta verrà dichiarata deserta qualora non venga presentata almeno un'offerta ritenuta valida.

Le offerte parziali o condizionate produrranno la nullità dell'intera offerta.

È fatto divieto assoluto di presentare offerte alternative.

Nell'eventualità venissero presentate due o più migliori offerte di eguale importo, si procederà a richiedere in seduta pubblica ai relativi Offerenti, ove essi siano presenti, un'offerta migliorativa in busta chiusa; se risultassero ancora migliori offerte eguali, ovvero nessuno di coloro che abbiano fatto offerte eguali sia presente o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte, a norma dell'art. 77, ultimo comma, del R.D. n. 827/1924 e s.m.i. Si precisa che, anche nell'ipotesi in cui sia presente solo uno degli Offerenti alla pari, lo stesso sarà ammesso a presentare offerta migliorativa in busta chiusa e l'aggiudicazione interverrà a favore di quest'ultimo. L'Offerente alla pari non presente alla seduta pubblica di apertura delle offerte non potrà vantare alcun diritto.

Poiché il verbale della seduta non avrà valore di contratto, l'aggiudicazione disposta dalla Commissione Aggiudicatrice dovrà essere seguita dal provvedimento di approvazione del Consiglio di Amministrazione dell'Ateneo e successivamente dal contratto di compravendita.

Resta bene inteso che l'aggiudicazione disposta dalla Commissione Aggiudicatrice vincola soltanto l'Aggiudicatario, ma non l'Amministrazione.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione e all'atto di compravendita senza che in tale evenienza l'Offerente/Aggiudicatario possa pretendere risarcimenti o indennizzi di sorta. In tal caso l'Offerente/Aggiudicatario avrà diritto alla sola restituzione del deposito cauzionale, senza corresponsione di interessi.

STIPULAZIONE DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

L'aggiudicazione verrà comunicata mediante lettera raccomandata/PEC all'Aggiudicatario, in seguito all'approvazione degli atti di gara da parte del Consiglio d'Amministrazione dell'Ateneo.

Con tale lettera l'Amministrazione provvederà a comunicare all'Aggiudicatario il nominativo del notaio rogante, nonché a richiedere l'eventuale documentazione integrativa.

Si fa presente inoltre che, prima di procedere alla stipulazione del contratto di compravendita, l'Amministrazione dovrà acquisire le necessarie informazioni antimafia riguardanti l'Aggiudicatario, ai sensi delle normative vigenti, ove previsto.

Il contratto di compravendita dovrà essere stipulato nel luogo ed in data stabiliti dall'Amministrazione e conformemente al modello notarile allegato al presente disciplinare sub lettera F).

L'Acquirente dovrà effettuare il pagamento del prezzo di acquisto in un'unica soluzione con assegni circolari intestati all'Università degli Studi di Milano contestualmente alla stipulazione dell'atto di compravendita (*il prezzo terrà conto della decurtazione dell'importo versato per la cauzione*).



Dalla data del rogito notarile decorreranno gli effetti attivi e passivi della compravendita ed il compratore verrà immesso nel formale possesso dell'immobile compravenduto.

Qualora l'Aggiudicatario, per causa ad esso imputabile, non addivenga alla stipulazione nei termini e con le modalità indicate nel presente disciplinare d'asta, si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e l'Amministrazione incamererà la cauzione, a titolo di indennizzo, salvo comunque il diritto al maggior danno.

SPESE

Tutte le spese di vendita, contrattuali, di registrazione, trascrizione, voltura catastale, sono a carico dell'acquirente.

Saranno altresì a carico dell'acquirente tutte le spese fiscali e oneri notarili conseguenti il contratto da stipulare, secondo la normativa vigente.

TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 e dell'art. 13 del D.Lgs. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali", si informa che:

- a) le finalità cui sono destinati i dati raccolti e le modalità di trattamento ineriscono la procedura per quanto oggetto del presente disciplinare, nella piena tutela dei diritti degli Offerenti e della loro riservatezza;
- b) i diritti dei soggetti interessati sono quelli di cui agli artt. 15 e seguenti del Regolamento UE 2016/679 e all'art. 7 del D.Lgs. n. 196 del 30/06/2003 ai quali si rinvia.
- c) soggetto attivo della raccolta dei dati è l'Università degli Studi di Milano.

INFORMAZIONI

Eventuali richieste di informazioni complementari di carattere giuridico e tecnico in merito alla presente procedura dovranno essere formulate per iscritto e fatte pervenire alla *Direzione Legale e Centrale Acquisti dell'Università degli Studi di Milano* a mezzo posta elettronica michela.alberti@unimi.it e alla casella PEC unimi@postecert.it entro e non oltre il 07/01/2020.

I chiarimenti forniti dall'Università in risposta alle richieste di informazioni complementari saranno consultabili e scaricabili dal sito all'indirizzo internet <https://www.unimi.it/it/ateneo/bandi-di-gare-e-contratti/aste-e-procedure-immobiliari>.

Al fine di fissare l'appuntamento per la presa visione dell'immobile (da intendersi di carattere obbligatorio) dovrà essere inoltrata richiesta scritta di sopralluogo entro il 31/12/2019 al seguente indirizzo mail: michela.alberti@unimi.it.

- ❑ Responsabile Unico del procedimento: Dott. Lorenzo Maiocchi, Capo Settore Contratti della Direzione Legale e Centrale Acquisti
- ❑ Referente della procedura amministrativa: Dott.ssa Elena Porta - Dott.ssa Michela Alberti tel. 02/503.12031-12166.



*IL DIRIGENTE RESPONSABILE DIREZIONE LEGALE E CENTRALE ACQUISTI
(Dr. Roberto Conte)*

Allegati:

- A) “Modello offerta economica unico soggetto offerente”; A) Bis “Modello offerta economica congiunta”*
- B) Autocertificazione per persona fisica*
- C) Autocertificazione per ditte individuali o società commerciali*
- D) Società semplice, associazione o ente privo di personalità giuridica*
- E) Planimetrie catastali*
- F) Modello atto di compravendita*
- G) Regolamento condominiale*