



COMUNE DI GOLASECCA

Provincia di Varese

Ufficio Tecnico

Prot. 5398

Golasecca 09 agosto 2021

AVVISO PUBBLICO DI VENDITA ALL'ASTA DEL TERRENO DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN GOLASECCA - VIA A. DIAZ S.N.C.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO LAVORI PUBBLICI E MANUTENZIONI

IN CONFORMITÀ AI SEGUENTI ATTI:

- **La Deliberazione di Giunta Comunale n. 104 del 04 novembre 2020** avente ad oggetto: *"Individuazione dei beni immobili comunali non suscettibili di diretta utilizzazione da parte dell'ente, di cui all'art. 58 del D.L. 112/2008, convertito dalla Legge n. 133 del 2008. anni 2021-2023-anno finanziario 2021."*
- **La Deliberazione di Giunta Comunale n. 19 del 19 febbraio 2021** avente ad oggetto: *"Approvazione schema di bilancio di previsione triennale 2021-2023 e relativo DUP (documento unico di programmazione)." con la quale tra le altre cose si deliberava di approvare lo schema di bilancio di previsione 2021-2023.*
- **La Deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 24 marzo 2021** avente ad oggetto: *"Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari - approvazione triennio 2021-2023"*
- **La Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 24 marzo 2021** avente ad oggetto: *"Approvazione del bilancio di previsione triennale - esercizi 2021-2023." con la quale tra le altre cose si deliberava di approvare il bilancio di previsione triennale 2021-2023"*, comprendente sia le previsioni di competenza e di cassa del primo esercizio del periodo considerato sia le previsioni di competenza degli esercizi successivi come dalle seguenti risultanze.
- **La Deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 20 novembre 2017** avente ad oggetto: *"Approvazione regolamento in materia di alienazioni di beni mobili ed immobili di proprietà comunale."*
- **La Deliberazione di Consiglio Comunale n. 04 del 19 febbraio 2021** avente ad oggetto: *"Approvazione del piano di governo del territorio (P.G.T.) e degli atti connessi - esame delle osservazioni presentate e verifica di compatibilità con il PTCP della Provincia di Varese del piano di governo del territorio comunale e conseguenti controdeduzioni ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i." con la quale tra le altre cose si dava atto che il nuovo P.G.T. ai sensi dell'art. 13 comma 11 della L.R. 12/2005 avrebbe acquistato efficacia e sarebbe entrato in vigore con la pubblicazione del relativo avviso di approvazione definitiva sul B.U.R.L.*
- **La Determinazione del Responsabile del Servizio Lavori Pubblici e Manutenzioni n. 245 del 07 dicembre 2020** con la quale tra le altre cose si determinava tra le altre cose si determinava di incaricare il Geom. Domenico Pistocchi con studio professionale in Via V. Veneto n° 6/I, - 21020 - Mornago (VA) – C.F.: PSTDNC68L26C002I - P.IVA.: 02160100026 per la redazione di perizia giurata di stima del valore di appezzamento di proprietà comunale allo scopo di procedere alla sua alienazione non appena il P.G.T. andrà in approvazione definitiva
- **La Deliberazione di Giunta Comunale n. 41 del 12 maggio 2021** avente ad oggetto: *"Alienazione terreno di proprietà comunale sito in Golasecca - Via A. Diaz s.n.c. - Determinazioni"* con la quale tra le altre cose si deliberava:
 - Di prendere atto che il nuovo P.G.T. ai sensi dell'art. 13 comma 11 della L.R. 12/2005 diverrà efficace in seguito all'avvenuta pubblicazione sul B.U.R.L. del relativo avviso per il quale le operazioni risultano in corso, e che l'avvento di tale efficacia comporterà certamente una variazione del valore del terreno di cui trattasi.
 - Di procedere a mettere in atto le operazioni necessarie a conseguire l'alienazione del terreno di proprietà comunale sito in Golasecca Via Diaz s.n.c. di superficie pari a mq 3930.00 di cui ai mappali n. 7275- 7277 - 7279 - 7281 - 7283-7285 - 7287 - 7289 - 7291 - 7293 - 7295 foglio 9 della sezione censuaria di Golasecca in attesa del perfezionamento dell'iter della pratica relativa al nuovo P.G.T.
 - Di dare atto che l'aggiudicazione dell'immobile avverrà secondo quanto previsto dal vigente regolamento in materia di alienazioni di beni mobili ed immobili di proprietà comunale approvato con D.G.C. 61/2017
 - Di fornire atto di indirizzo al Responsabile del Servizio Lavori Pubblici e Manutenzioni affinché proceda alla predisposizione degli atti necessari per l'alienazione del sopradetto bene di proprietà comunale formalizzando la documentazione non appena conseguito il processo di completamento dell'iter di pubblicazione del P.G.T.
 - Di procedere alla redazione dell'opportuna documentazione per la revisione del piano delle alienazioni.

ACCERTATO che in data 04 agosto 2021 l'avviso di approvazione del nuovo PGT è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia n. 31 e che pertanto da tale data il nuovo PGT risulta in vigenza.

VISTA la perizia di stima asseverata pervenuta in data 09 agosto 2021 prot. 5378 da parte del Geom. Domenico Pistocchi con studio professionale in Via V. Veneto n° 6/I, - 21020 - Mornago (VA) – C.F.: PSTDNC68L26C002I - P.IVA.: 02160100026 incaricato con determina n. 245/2020 sopra citata che attesta che il valore dell'appezzamento di

terreno proprietà comunale di cui ai mappali n. 7275-7277-7279-7281-7283-7285-7287-7289-7291-7293-7295 foglio logico 9 della sezione censuaria di Golasecca è pari ad € 141.300,00 (centoquarantunmilatrecento/00)

VISTA la Deliberazione di Giunta Comunale n. 63 del 09 agosto 2021 avente ad oggetto: *“Individuazione dei beni immobili comunali non suscettibili di diretta utilizzazione da parte dell'ente, di cui all'art. 58 del D.L. 112/2008, convertito dalla Legge n. 133 del 2008. anni 2021-2023 - Anno finanziario 2021 – Variazione – Approvazione perizie di stima”* con la quale tra le altre cose si deliberava:

- Di approvare la perizia di stima asseverata pervenuta in data 09 agosto 2021 prot. 5378 da parte del Geom. Domenico Pistocchi con studio professionale in Via V. Veneto n° 6/I, - 21020 - Mornago (VA) – C.F.: PSTDNC68L26C002I - P.IVA.: 02160100026 incaricato con determina n. 245/2020 sopra citata che attesta che il valore dell'appezzamento di terreno proprietà comunale di cui ai mappali n. 7275-7277-7279-7281-7283-7285-7287-7289-7291-7293-7295 foglio logico 9 della sezione censuaria di Golasecca è pari ad € 141.300,00 (centoquarantunmilatrecento/00)
- la perizia di stima asseverata pervenuta in data 03 agosto 2021 prot. 5260 da parte del Geom. Domenico Pistocchi con studio professionale in Via V. Veneto n° 6/I, - 21020 - Mornago (VA) – C.F.: PSTDNC68L26C002I - P.IVA.: 02160100026 incaricato con determina n. 119/2021 sopra citata che attesta che il valore dell'unità immobiliare in Via Monte Tabor identificata con i mappali n. 165 sub. 3 cat. C2 - 165 sub. 6 cat. C6 - 165 sub. 7 cat. A4 foglio 7 della sezione censuaria di Golasecca è pari ad € 45.275,00 (quarantacinqueduecentosettantacinque/00 euro)
- Di procedere alla modifica di quanto approvato con D.G.C. n. 104/2020 e successivamente alla modifica D.C.C. n. 10/2021 in seguito ad una ulteriore ricognizione dei beni immobili di proprietà comunale non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali.
- Di individuare, quali beni immobili ricadenti nel territorio di Golasecca non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e secondo gli anni come di seguenti riportati:

Anno di alienazioni	Descrizione dell'immobile e relativa ubicazione	Attuale destinazione	Fg.	P.lla	Sub.	Valore indicativo (€)
2021	Terreno Libero situato in via Diaz	Seminativo 1- Arborato 2	9	7275-7277-7279-7281-7283-7285-7287-7289-7291-7293-7295	-	141.300
2022	Unità immobiliare sita in via Matteotti	Residenziale	7	64	Da 6 a 21	160.000
2023	Unità immobiliare sita in via Monte Tabor	residenziale	7	165	Sub. 3 cat. C2 Sub. 6 cat. C6 Sub. 7 cat. A4	45.275

- dare atto che ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008 convertito dalla Legge 133/2008:
 - con la sua pubblicazione l'elenco ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni e produce gli effetti di cui all'art. 2644 del codice civile nonché gli effetti sostitutivi dell'iscrizione in catasto; gli uffici provvederanno, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura;
 - contro l'iscrizione dei beni in elenco è ammesso ricorso amministrativo entro 60 giorni dalla sua pubblicazione, fermo restando gli altri adempimenti di legge;
 - alle dismissioni e valorizzazioni dei beni inclusi nel presente elenco si applicano le agevolazioni di cui ai commi 18 e 19 dell'art. 3 del DL 351/2001 convertito dalla Legge 410/2001;
- Di ratificare la presente Deliberazione nel primo Consiglio Comunale utile.

VISTA La Determinazione del Servizio del Servizio Lavori Pubblici e Manutenzioni n 125 del 09 agosto 2021 di indizione di asta pubblica per l'alienazione di terreno di proprietà comunale costituito sito in Via Diaz a Golasecca ed approvazione bando ed allegati.

RENDE NOTO

che il Comune di Golasecca intende alienare il terreno di sua proprietà, indicato di seguito, nello stato di fatto e di diritto nel quale si trova al momento dell'approvazione del presente avviso, mediante asta pubblica, ai sensi dell'art. 9 del Regolamento comunale per l'alienazione degli immobili di proprietà comunale, approvato con delibera del Consiglio comunale n. 61 del 20 novembre 2017, da esperirsi con il metodo delle offerte segrete da confrontare con il prezzo posto a base d'asta, come meglio in seguito descritto.

IDENTIFICAZIONE BENI DA ALIENARE

L'area di cui trattasi è costituita da n. 11 mappali contigui tra loro situati in Golasecca Via Diaz snc catastalmente identificati come di seguito:

FOGLIO	MAPPALE	CLASSAMENTO	CLASSE	CONSISTENZA			R.D.	RA
				ha	arc	ca		
9	7275	SEMINATIVO	1	00	03	65	€ 1,89	€ 1,13
9	7277	SEMINATIVO	1	00	03	85	€ 1,99	€ 1,19
9	7279	SEMINATIVO	1	00	04	70	€ 2,43	€ 1,46
9	7281	SEMINATIVO	1	00	02	70	€ 1,39	€ 0,84
9	7283	SEMINATIVO	1	00	01	30	€ 0,64	€ 0,40
9	7285	SEMINARBOR	2	00	03	55	€ 1,83	€ 1,10

9	7287	SEMINARBOR	2	00	04	95	€ 2,56	€ 1,53
9	7289	SEMINARBOR	2	00	06	70	€ 3,46	€ 2,08
9	7291	SEMINARBOR	2	00	03	80	€ 1,99	€ 1,19
9	7293	SEMINATIVO	1	00	02	50	€ 1,29	€ 0,77
9	7295	SEMINATIVO	1	00	01	60	€ 0,83	€ 0,50

La superficie catastale del lotto risulta pari a mq. 3930,00.

Presso l'Agenzia del Territorio di Varese i mappali n. 7275- 7277 - 7279 - 7281 - 7283-7285 - 7287 - 7289 - 7291 - 7293 - 7295 risultano intestati al Comune di Golasecca per la piena proprietà.

L'area è pervenuta al comune di Golasecca a mezzo di esproprio coattivo e dopo le varie fasi giudiziarie con le quali è stata definita la proprietà, risulta oggi libera ed accessibile, ed è stata oggetto di intervento di pulizia degli infestanti da parte dei dipendenti comunali.

Permane un manufatto realizzato senza autorizzazione dal precedente proprietario rinvenuto durante le operazioni di pulizia consistente in pali coperti da lastre di cemento amianto.

Con Determinazione del Responsabile del Servizio Lavori Pubblici e Manutenzioni n. 79 del 11 maggio 2021 è stato dato incarico alla ditta New Technology Coperture srl che provvederà al corretto smaltimento del materiale e la procedura risulta già avviata ed inoltrato il piano di lavoro agli enti competenti.

Il personale comunale provvederà alla rimozione del materiale rimanente non pericoloso esito delle demolizioni della tettoia realizzata abusivamente con sostegni costituiti da pali e rete.

Permangono solo alcune alberature già verificate e non pericolose, che non si costituiscono come bosco e che il comune ha ritenuto di mantenere per eventuali futuri utilizzi dell'area se necessario, da parte del nuovo/nuovi proprietari.

In allegato alla presente Certificato di Destinazione Urbanistica riportante le indicazioni ed i parametri per la destinazione d'uso dello stesso e planimetria catastale.

PREZZO A BASE D'ASTA :

Accertato che ai sensi dell'art. 13 comma 11 della L.R. 12/2005 che il nuovo P.G.T. ha acquistato efficacia ed è entrato in vigore con la pubblicazione del relativo avviso di approvazione definitiva sul B.U.R.L. in data 04 agosto 2021 n. 31.

Vista la perizia asseverata e giurata pervenuta in data 09 luglio 2021 prot. 5378 da parte del Geom. Domenico Pistocchi con studio professionale in Via V. Veneto n° 6/I, - 21020 - Mornago (VA) – C.F.: PSTDNC68L26C002I - P.IVA.: 02160100026 incaricato con Determinazione del Responsabile del Servizio Lavori Pubblici e Manutenzioni n. 245 del 07 dicembre 2020 per la redazione del valore di appezzamento di terreno di proprietà comunale allo scopo di procedere alla sua alienazione.

Accertato che tale documento esprime come valore a base d'asta il seguente importo:

€ 141.300,00 (centoquarantunmilatrecento/00 euro)

CONDIZIONI E MODALITA' DI VENDITA

1. STATO DEI BENI

Il bene oggetto del presente bando sarà venduto nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova, la vendita sarà fatta a corpo e non a misura, allo stesso titolo e nello stato e forma in cui gli immobili appartengono al Comune di Golasecca, nella consistenza sopra indicata.

2. INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

- Si procederà mediante asta pubblica con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al prezzo a base d'asta indicato con esclusione automatica delle offerte pari od in ribasso rispetto alla base d'asta, con le modalità di cui agli artt. 73 lett. c) ed art. 76 comma 2 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827.
- L'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che presenterà l'offerta in aumento più elevata rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso.
- Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso di una sola offerta, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente; in caso di offerte uguali si procederà a richiedere in sede di aggiudicazione a ciascun offerente un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se le due o più offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte.

3. DIRITTO DI PRELAZIONE E CONDIZIONI PARTICOLARI DEL CONTRAENTE

- Nel caso in cui vengano presentate offerte di pari importo ed uno degli offerenti vantasse diritto di prelazione, quest'ultimo sarà l'aggiudicatario.
- Nel caso in cui un offerente presenti migliore offerta rispetto ad altro offerente avente diritto di prelazione, sarà richiesto a quest'ultimo di presentare un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se la nuova offerta dovesse

- risultare superiore o uguale a quella del miglior offerente, sarà riconosciuta l'aggiudicazione al soggetto con diritto di prelazione.
- c) L'esercizio del diritto di prelazione deve avvenire a mezzo raccomandata A.R. entro 30 giorni successivi a quello di ricevimento della comunicazione contenente le condizioni essenziali dell'alienazione ed ogni altra informazione utile per l'interessato.
 - d) Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni alla proposta di alienazione.
 - e) Qualora entro il termine perentorio non sia pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il Responsabile competente procede all'aggiudicazione al miglior offerente.

4. COMMISSIONE DI GARA

La Commissione preposta all'esperimento della gara sarà costituita all'uopo, dopo la scadenza del termine di presentazione delle offerte.

5. PUBBLICITA'

Il testo integrale dell'avviso di gara viene pubblicato all'Albo Pretorio Informatizzato del Comune di Golasecca ed è pubblicato sul sito Internet dell'Ente. Dell'avvenuta pubblicazione sarà data pubblicità attraverso manifesti murali affissi nel territorio comunale.

6. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

L'offerta redatta secondo le modalità del **punto 7**, dovrà essere presentata in un plico chiuso e firmato sui lembi di chiusura, a mezzo di servizio postale con raccomandata A.R. o a mano presso l'ufficio di protocollo, indirizzata al Comune di Golasecca, Piazza Libertà n. 3 – 21010 Golasecca (VA).

Sul plico dovranno essere riportate **le generalità e l'indirizzo del mittente** ed inoltre la dicitura **“Offerta per vendita all'asta terreno di proprietà comunale situato in via Diaz a Golasecca”**.

Il plico dovrà pervenire in ogni caso presso l'ufficio protocollo del Comune di Golasecca entro e non oltre le **ore 12:30 del giorno 06 settembre 2021**, termine perentorio oltre il quale l'offerta non sarà accettata e non sarà ammessa alla gara.

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

Farà fede il timbro data ed ora apposti all'atto del ricevimento dal competente ufficio Protocollo.

Il recapito del sigillato contenente l'offerta, entro e non oltre il suddetto termine, dovrà essere effettuato direttamente o a mezzo posta (posta celere compresa). E' ammessa anche la consegna tramite agenzie di recapito autorizzate, nel rispetto della normativa in materia. **La consegna diretta o tramite agenzia di recapito dovrà esclusivamente effettuarsi presso l'ufficio Protocollo nel seguente orario: da lunedì a venerdì dalle ore 10:00 alle ore 12:30 PREVIO APPUNTAMENTO. Si rammenta che non si provvederà al ritiro di offerte in orari diversi da quelli indicati.**

Il recapito dei plichi, entro il termine indicato, rimane ad esclusivo rischio del mittente.

L'invio delle offerte in plico raccomandato potrà avvenire soltanto attraverso la Società p.a. Poste Italiane.

Oltre il termine sopraindicato, non sarà valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva di offerta precedente.

7. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Il plico da presentare dovrà contenere al suo interno due buste, anch'esse debitamente chiuse e controfirmate su tutti i lembi di chiusura, riportanti il nome con l'esatto indirizzo dell'offerente e le seguenti diciture:

- **BUSTA “A”** – documentazione amministrativa.
- **BUSTA “B”** - offerta economica

CONTENUTO DELLA BUSTA “A”

a) **Domanda di partecipazione** redatta in carta legale da € 16,00 (**Allegato 1**) unitamente a copia fotostatica, fronte retro, di un documento di identità, in corso di validità, del sottoscrittore datata e sottoscritta nella quale si richiede espressamente di partecipare all'asta di cui in oggetto per acquistare l'area oggetto della vendita. La richiesta dovrà contenere i seguenti elementi identificativi:

- per persone fisiche – nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale dell'offerente o degli offerenti e, per i coniugati, il regime patrimoniale della famiglia;
- per le imprese individuali oltre a quanto sopra dovrà essere indicato il numero di partita IVA ed il numero di posizione nel Registro delle Imprese.
- per persone giuridiche – ragione sociale, sede legale, codice fiscale, partita IVA, estremi di iscrizione presso la Camera di Commercio, elementi identificativi del rappresentante legale.
- Qualora l'offerta sia effettuata in nome e per conto di altra persona, fisica o giuridica, dovrà essere allegata copia conforme all'originale della procura ricettiva, la procura dovrà essere data con atto notarile.

L'offerente dovrà indicare sulla domanda il numero di telefono al quale risulta reperibile.

L'offerente inoltre dovrà dichiarare l'accettazione incondizionata del contenuto del presente avviso d'asta.

L'omessa dichiarazione comporterà implicito assenso.

- b) **Dichiarazione sostitutiva** resa e sottoscritta con firma autentica da un pubblico ufficiale (o in sostituzione dell'autentica di firma può essere allegata fotocopia di un documento d'identità o di riconoscimento del sottoscrittore, ex art. 35 D.P.R. 445/2000) nella quale la persona fisica partecipante, o il rappresentante legale in nome e per conto della società partecipante, dichiara di non essere interdetto, inabilitato, fallito o sottoposto ad altra procedura concorsuale, e che a suo carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati, nonché di non essere incapace a contrattare con la pubblica amministrazione ai sensi degli articoli 32 ter e 32 quater del Codice Penale.
- c) **Cauzione l'offerta** dei concorrenti deve essere corredata di **una cauzione provvisoria pari al 20% (venti per cento) del valore posto a base d'asta** per il quale si presenta l'offerta, da costituirsi in uno dei seguenti modi:
- tramite **assegno circolare** non trasferibile intestato al Comune di Golasecca;
 - tramite **bonifico bancario**, intestato al Comune di Golasecca Servizio Tesoreria Codice IBAN: IT34 R030 6950 5301 0000 0300 019 indicando la causale del versamento documento comprovante da produrre in originale;
- E' esclusa la costituzione della cauzione mediante assegni bancari.
- Si specifica che la rinuncia all'acquisto, della persona fisica o giuridica aggiudicataria dell'asta, comporta la perdita totale della cauzione versata.
- La cauzione è trattenuta dal Comune a titolo di anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula del contratto. La stessa sarà incamerata dal Comune qualora l'aggiudicatario rinunci a stipulare il contratto ovvero non si presenti alla stipula trascorsi 60 (sessanta) giorni dalla formale convocazione. Ai non aggiudicatari l'assegno circolare non trasferibile verrà restituito entro il termine di 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione definitiva da parte del Comune.
- d) **Dichiarazione** con la quale l'offerente dichiara:
1. di aver preso cognizione e di accettare integralmente le condizioni riportate nell'avviso di vendita all'asta;
 2. di aver visitato e visionato l'area prima della formulazione dell'offerta e di avere conoscenza della sua ubicazione e composizione nonché del suo stato di manutenzione e di giudicare quindi il prezzo fissato a base d'asta congruo e tale da consentire l'aumento offerto;
 3. di rinunciare sin d'ora a richiedere qualsiasi risarcimento a qualsiasi titolo nel caso in cui l'Amministrazione interrompa, annulli la gara o non proceda al perfezionamento del contratto di compravendita, rimanendo in diritto dell'offerente la sola restituzione della cauzione e del deposito provvisorio per spese contrattuali;
 4. **(per le imprese o società):** di essere titolare dell'impresa o legale rappresentante della società.
- e) **Fotocopia** del documento di identità del sottoscrittore l'offerta.

CONTENUTO DELLA BUSTA "B"

- a) **offerta economica** in bollo del valore complessivo di € 16,00, redatta come da modello (**Allegato 2**), datata e sottoscritta.
- Il prezzo offerto non potrà essere inferiore rispetto a quello indicato a base d'asta e suo multiplo; non saranno accettate offerte inferiori allo stesso. L'offerta dovrà essere espressa in cifre e in lettere; in caso di discordanza prevarrà l'importo più vantaggioso per l'Ente.
- Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o riferite ad altra offerta propria o di altri. Le offerte non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni salvo che non siano espressamente approvate con apposita postilla dall'offerente.
- b) **fotocopia** del documento di identità del sottoscrittore l'offerta.
- Ai sensi del terzo comma dell'art. 81 del Regio Decreto n. 827 del 1924, le procure generali non sono valide per l'ammissione all'asta, sono ammesse offerte solo per procura speciale.
- Se è il procuratore, l'offerente, deve presentare allegata all'offerta, a pena di esclusione, apposita procura speciale conferita per atto pubblico che sarà unita al verbale di gara comunque, anche nel caso di non aggiudicazione.
- Allorché le offerte sono presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidamente obbligate.
- L'assenza dei requisiti richiesti per la partecipazione alla gara e la violazione delle prescrizioni previste ai punti 6 e 7 del presente avviso (Modalità di partecipazione e modalità di presentazione dell'offerta) determineranno l'esclusione dalla gara, a giudizio insindacabile della Commissione preposta.**

8. SVOLGIMENTO DELLA GARA

L'apertura delle offerte si svolgerà il giorno **giovedì 08 settembre 2021 alle ore 13.30**, presso la Residenza Municipale. La Commissione individuata al precedente punto 4) provvederà all'apertura dei plichi regolarmente pervenuti ed alla verifica della regolarità della documentazione in essi contenuta, dopo di che provvederà all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche.

AVVERTENZE E DISPOSIZIONI VARIE

- a. Trascorso il termine fissato per la presentazione dell'offerta non verrà riconosciuta valida alcuna altra offerta aggiuntiva o sostitutiva della precedente e non sarà consentita la presentazione di altra offerta in sede di gara;

- b. Entro il termine indicato possono essere presentate offerte sostitutive con le stesse modalità e regole di cui all'offerta da sostituire. Il plico sostituito rimane agli atti dell'amministrazione non verrà aperto e sullo stesso il concorrente deve dichiarare che è stato sostituito con plico presentato nella data di sostituzione;
- c. Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente con esclusione di qualsiasi motivo, anche di forza maggiore, delle offerte che non giungano a destinazione in tempo utile, valendo per la gara le modalità e il termine fissato al punto 6) del presente avviso, per il recapito dello stesso;
- d. Si farà luogo all'esclusione dalla gara nel caso manchi o risulti incompleto o irregolare alcuno dei documenti richiesti;
- e. Determina l'esclusione dalla gara il fatto che l'offerta non sia nell'apposita busta separata interna debitamente chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura;
- f. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere, è ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Amministrazione;
- g. Non è consentita la presentazione di più offerte per lo stesso bene da parte del medesimo soggetto, se non sostitutive;
- h. L'aggiudicazione in sede di gara si intende provvisoria ed è soggetta all'approvazione del procedimento di gara da parte del competente responsabile di area previa acquisizione d'ufficio della documentazione finale comprovante la veridicità delle dichiarazioni del concorrente provvisoriamente aggiudicatario. La mancata produzione delle certificazioni richiedibili per legge nonché le dichiarazioni mendaci daranno luogo alle conseguenze di legge;
- i. Il rifiuto o la mancata presentazione dell'aggiudicatario alla stipula del contratto di compravendita, entro il termine fissato dall'Amministrazione comunale, comporta la decadenza dell'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione a titolo di caparra ai sensi dell'articolo 1385 del Codice Civile;
- j. Sono a carico dell'acquirente tutte le spese di rogito, l'imposta di registro, le relative volture e trascrizione;
- k. La cauzione prestata dall'aggiudicatario verrà introitata dall'Amministrazione a titolo di acconto sul prezzo finale.
- l. Il pagamento del saldo del prezzo deve avvenire prima della stipulazione del contratto di compravendita, la cui data sarà comunicata con preavviso di almeno 10 giorni.
- m. La seduta della commissione di gara può essere sospesa ed aggiornata ad altra data ed ora;
- n. L'offerta vincola il concorrente fin dalla sua presentazione. L'Amministrazione si riserva la facoltà di interrompere, annullare o non procedere al perfezionamento del contratto di compravendita, con la restituzione delle cauzioni prestate e dei depositi provvisori per le spese contrattuali e senza null'altro dovere per danni, interessi o risarcimenti ai concorrenti.

9. AGGIUDICAZIONE

- a. L'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che presenterà l'offerta in aumento più elevata rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso.
- b. Si procederà all'aggiudicazione anche nel caso di una sola offerta, sempre che sia ritenuta congrua e conveniente; in caso di offerte uguali si procederà a richiedere in sede di aggiudicazione a ciascun offerente un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se le due o più offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte.
- c. Se non saranno pervenute offerte, o se esse risulteranno non ammissibili alla gara, l'asta sarà dichiarata deserta.
- d. L'aggiudicazione dei beni al termine della gara pubblica avrà carattere provvisorio, e diventerà definitiva dopo l'approvazione mediante determinazione da parte del responsabile dell'Ufficio Tecnico, previa verifica della identità degli aggiudicatari e della veridicità delle dichiarazioni rese in sede di gara.
- e. Nel caso in cui, dopo l'aggiudicazione fatta con la gara a carattere provvisorio, il soggetto aggiudicatario rifiuti od ometta di intervenire all'atto definitivo di trasferimento ed al pagamento del relativo saldo del prezzo di aggiudicazione, egli sarà dichiarato decaduto e l'aggiudicazione fatta sarà revocata, procedendo all'incameramento della cauzione a titolo di penale, salvo il diritto all'azione di risarcimento per l'eventuale maggiore danno arrecato.
- a) Nel caso di revoca dell'aggiudicatario, laddove vi fossero altre offerte valide, si provvederà a dichiarare aggiudicatario il titolare della seconda migliore offerta.

10. PAGAMENTO

Il pagamento del prezzo di acquisto del bene, da pagarsi in un'unica soluzione, da parte dell'aggiudicatario, dovrà avvenire entro 7 (sette) giorni dalla data di ricezione della comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione. L'aggiudicatario, in mancanza, sarà considerato rinunciatario.

Il deposito cauzionale effettuato dall'aggiudicatario sarà trattenuto dall'Amministrazione e svincolato successivamente alla stipulazione dell'atto di compravendita. La cauzione prestata dai partecipanti non aggiudicatari sarà svincolata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale dopo l'aggiudicazione definitiva ed entro 7 giorni dalla stessa dovrà avvenire il saldo del prezzo finale da parte dell'aggiudicatario.

11. CONSEGNA DEL BENE

La consegna dell'immobile avverrà contestualmente alla stipulazione dell'atto di compravendita redatto in forma pubblica, ovvero atto pubblico a spese dell'aggiudicatario.

12. VISIONE DELLA DOCUMENTAZIONE DI GARA

I soggetti interessati all'acquisto possono chiedere ulteriori informazioni all'ufficio tecnico area LL.PP. Manutenzioni mediante mail all'indirizzo edilizia@comune.golasecca.va.it nella persona del Tecnico Comunale Arch. Silvia Lorenzini o all'indirizzo assessorellpp@comune.golasecca.va.it nella persona del responsabile geom. Matteo Zantomio o- Piazza Libertà n. 3 – 21010 Golasecca (VA).

La visita dell'area potrà avvenire, previo appuntamento, contattando uno dei seguenti numeri: 393-9328174 / 393-9427551 / 393-9427862

Per quanto non previsto nel presente avviso, sarà fatto riferimento al regolamento comunale di alienazione del patrimonio e alla legislazione vigente in materia.

Le richieste di appuntamento per sopralluogo dovranno pervenire entro e non oltre cinque giorni antecedenti la data di scadenza per la presentazione delle offerte.

Golasecca, lì 09 agosto 2021

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO LAVORI PUBBLICI E MANUTENZIONI

Matteo Zantomio



Allegati:

- Planimetria catastale
- Certificato Destinazione Urbanistica
- Allegato 1 – Domanda di partecipazione
- Allegato 2 – Offerta Economica

COMUNE DI GOLASECCA
Ufficio Tecnico Comunale
Piazza Libertà n. 3
21010 – GOLASECCA (VA)

OGGETTO: Asta pubblica per l'alienazione terreno di proprietà del Comune di Golasecca situato in Via Diaz s.n.c. a Golasecca

ISTANZA DI AMMISSIONE ALLA GARA E DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA

Il/la sottoscritto/a
nato/a a il
residente in Via
C.F. P. IVA n.
nella sua qualità di
della Ditta/Ente

CHIEDE

Di partecipare all'asta pubblica indetta dal Comune di Golasecca, con scadenza il giorno **06 settembre 2021 alle ore 12.30, che avrà luogo il giorno **08 settembre 2021 alle ore 13.30** per l'alienazione del terreno indicato in oggetto.**

Ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 445/2000 e successive modificazioni ed integrazioni, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 e delle conseguenze previste dall'art. 75 del medesimo D.P.R., per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, sotto la propria responsabilità

DICHIARA:

1. Di aver preso conoscenza del bando di gara e degli strumenti urbanistici che determinano la destinazione del bene immobile oggetto della gara, e di accettare tutte le condizioni e/o clausole e previsioni in esso contenute e l'assegnazione definitiva del bene immobile così come individuato;
2. di essersi recato sul posto, di aver preso cognizione dell'area oggetto d'asta, dello stato dei luoghi, nello stato di fatto e di diritto e con le destinazioni in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, pertinenze ed accensioni manifeste e non manifeste;
3. di non trovarsi in stato di fallimento e che non si sia incorsi in fallimento o in altre procedure che comportino la perdita o la sospensione della capacità contrattuale negli ultimi cinque anni e di non essere stato protestato per mancato pagamento di effetti e per emissione di assegni a vuoto (per soggetti privati);
4. di non trovarsi in stato di interdizione giudiziale o legale cui consegue l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione e di inabilitazione;
5. di non aver riportato condanne penali e di non aver procedimenti in corso per l'applicazione di misure di prevenzione, di divisioni civili e di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale ai sensi della vigente normativa;
6. di rinunciare sin d'ora a richiedere qualsiasi risarcimento a qualsiasi titolo nel caso in cui l'Amministrazione interrompa, annulli la gara o non proceda al perfezionamento del contratto di compravendita, rimanendo in diritto dell'offerente la sola restituzione della cauzione e del deposito provvisorio per spese contrattuali.

Data

FIRMA

COMUNE DI GOLASECCA
Ufficio Tecnico Comunale
Piazza Libertà N. 3
21010 - GOLASECCA (VA)

OGGETTO: Asta pubblica per l'alienazione terreno di proprietà del Comune di Golasecca situato in Via Diaz s.n.c. a Golasecca

MODULO OFFERTA ECONOMICA

Il/la sottoscritto/a
nato/a a il
residente in Via n.
C.F.
in qualità di
della Ditta / Ente

CON RIFERIMENTO AL BANDO DI CUI ALL'OGGETTO
D I C H I A R A
di offrire per l'alienazione del terreno indicato in oggetto il prezzo pari a:

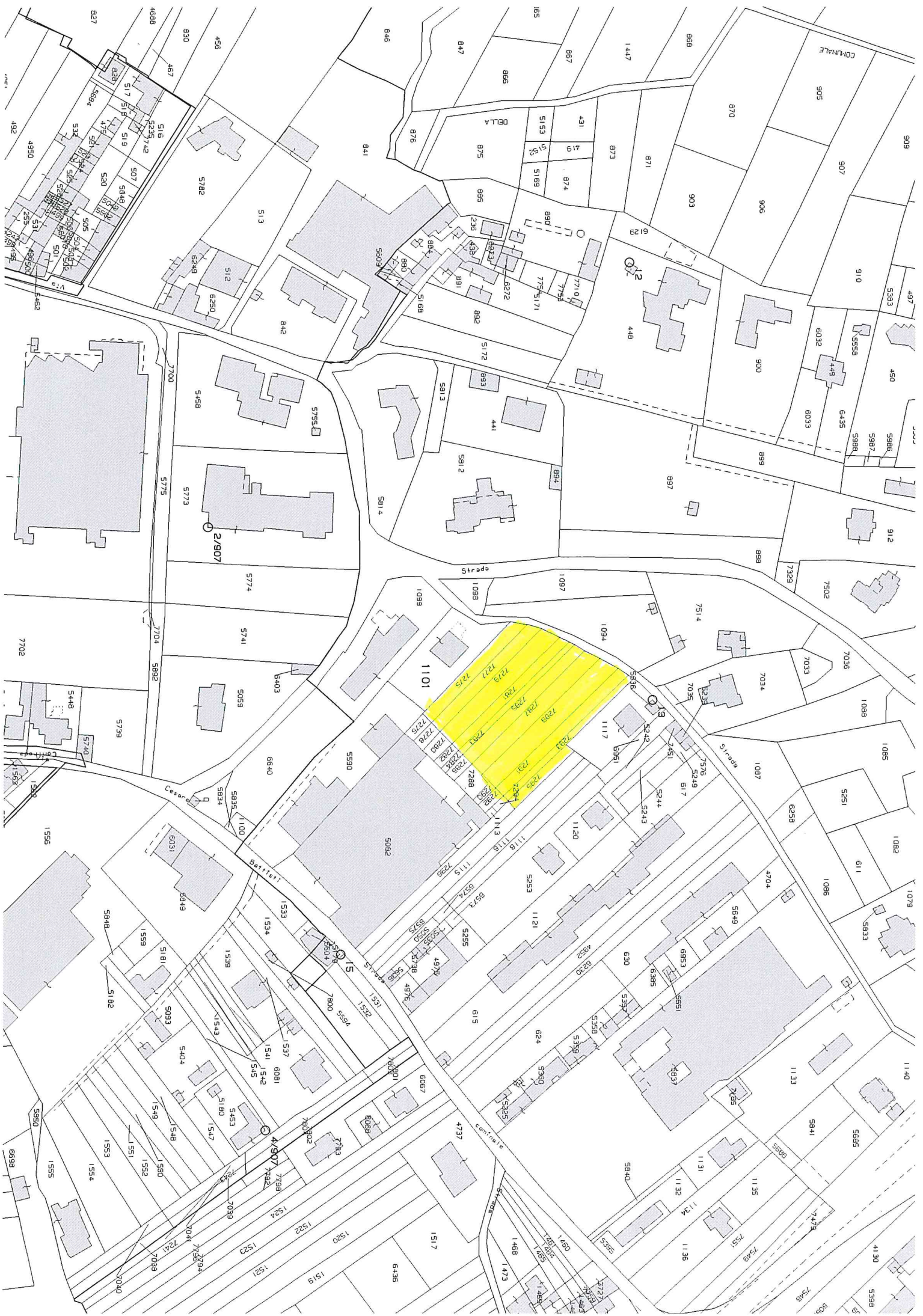
EURO (in cifre)
(in lettere)

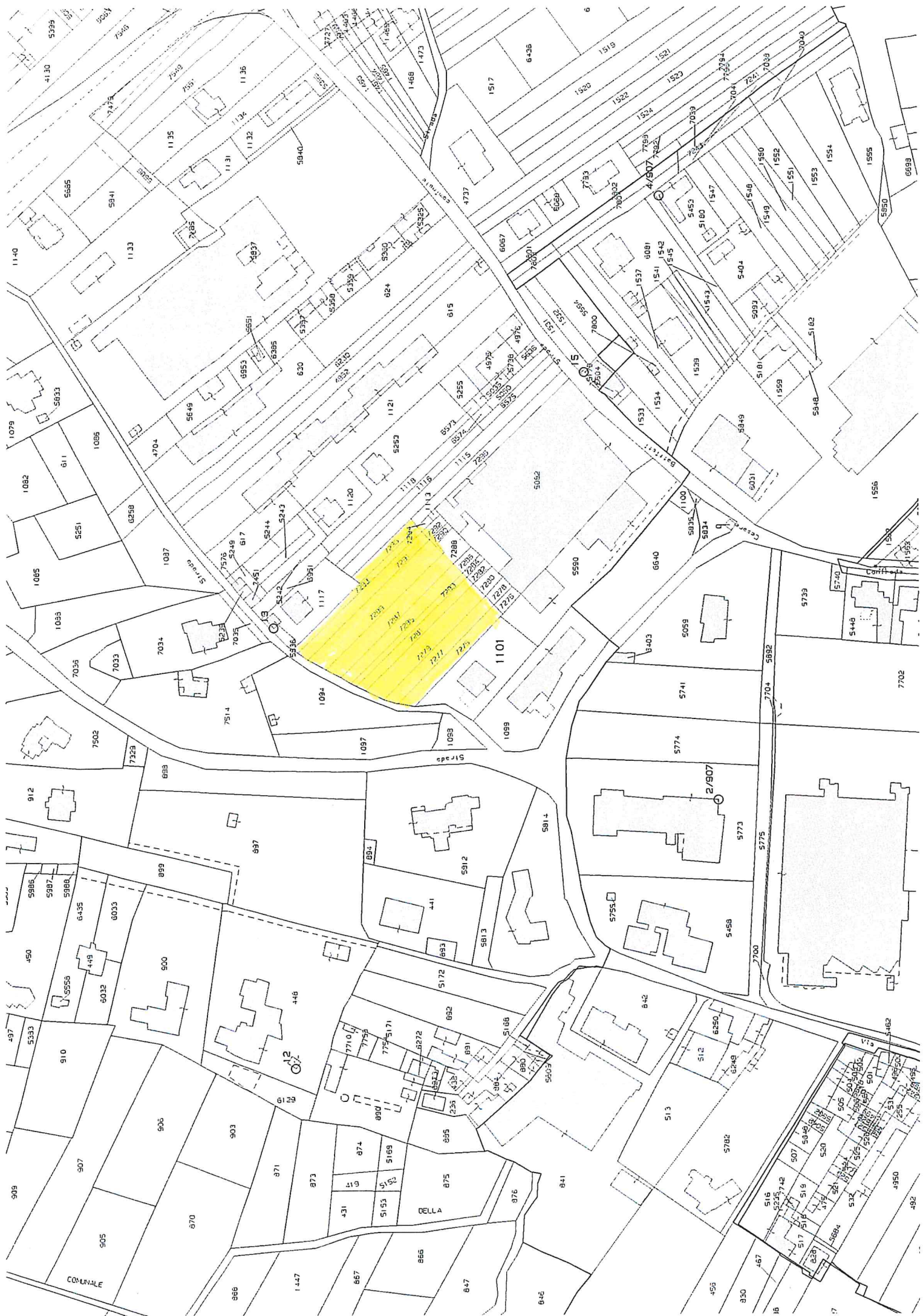
Data,.....

FIRMA

.....

N.B. A pena di esclusione: la dichiarazione deve essere corredata da copia fotostatica di documento di identità del/dei sottoscrittore/i (art. 38, comma 3, D.P.R. 445/2000).







COMUNE DI GOLASECCA

UFFICIO TECNICO

N. di Protocollo **5303**
Categoria **6** Classe **3**

Golasecca, li **04 AGO. 2021**

OGGETTO: Certificato destinazione urbanistica art. 30 D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380, annotato come "LL.PP." apposito registro.

Spett.le

**UFFICIO TECNICO COMUNALE -
SERVIZIO LAVORI PUBBLICI E
MANUTENZIONI
Sede**

Il sottoscritto Responsabile del Servizio Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Golasecca:

- Visti gli atti d'ufficio;
- Visto il Decreto del Sindaco n. 10/2020 del 30 dicembre 2020 sulla base della convenzione sottoscritta in data 03 gennaio 2019 tra i Sindaci dei Comuni di Golasecca e Mornago e approvata con delibera G.C. n. 119 del 17.10.2018;
- Vista la richiesta da parte del Servizio Lavori Pubblici e Manutenzioni per il rilascio di certificato di destinazione urbanistica ai sensi del vigente P.G.T. relativamente alle particelle n. 7275-7277-7279-7281-7283-7285-7287-7289-7291-7293-7295 foglio n. 3 logico 9 C.C. Golasecca;
- Considerata la tolleranza relativa alla sovrapposizione di mappa, Nuovo PGT adottato con base DB - Data Base topografico;
- Visto l'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
- Vista la L.R. 11 marzo 2005, n.12 Legge per il Governo del Territorio - Art. 13 comma 11;
- Vista la Deliberazione C.C. n. 47 del 26.11.2014 di approvazione definitiva della classificazione acustica del territorio comunale ai sensi della L. 447/1995 e L.R. 13/2001 con pubblicazione dell'avviso di approvazione
- Vista la Deliberazione C.C. n. 22 del 08.07.2020 di adozione Nuovo Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) e atti connessi ai sensi della L.R. 12/2015 e s.m.i.;
- Vista la Deliberazione C.C. n. 4 del 19.02.2021 di approvazione Nuovo Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) e atti connessi ai sensi della L.R. 12/2015 e s.m.i. - esame delle osservazioni presentate e verifica di compatibilità con il PTCP della Provincia di Varese del Piano di Governo del Territorio comunale e conseguenti controdeduzioni ai sensi della l.r. 12/2005 e s.m.i.;
- Vista la nota della Provincia di Varese Settore Territorio e Urbanistica, pervenuta in data 30 luglio 2021 prot. n. 5176, con la quale viene data comunicazione dell'esito positivo della verifica del PGT in formato digitale del Comune di Golasecca in quanto conforme alle specifiche regionali, disponendo la pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul BURL del PGT;
- Vista la pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva e deposito degli atti costituenti il nuovo P.G.T. - B.U.R.L. n. 31 del 4 agosto 2021;

CERTIFICA

che i terreni distinti in mappa della sezione censuaria di Golasecca, foglio n. 3, logico 9, particelle n. **7275-7277-7279-7281-7283-7285-7287-7289-7291-7293-7295**, ai sensi del **Nuovo P.G.T. adottato** con deliberazione C.C. n. 22 del 08.07.2020, **approvato** con deliberazione C.C. n. 4 del 19.02.2021, **vigente** a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione e deposito degli atti costituenti il PGT sul BURL n. 31 del 4 agosto 2021, risultano ubicati in:

- Per il Piano delle Regole – PdR: in AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DI INTERVENTO. NORMATIVA TRANSITORIA, di cui all'art. 16.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, che viene allegato al presente certificato per formarne parte integrante e sostanziale (allegato 1);
- Per il Documento di Piano – DdP: in AMBITO DI TRASFORMAZIONE <<RTPC 1b>>, la cui scheda d'ambito viene allegata al presente certificato per formarne parte integrante e sostanziale (allegato 2).

Inoltre, si certifica che in base alla delibera Giunta regionale 2 agosto 2001 n. 7/5983 relativa al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino, i predetti mappali sono ubicati in zona: I.C. Iniziativa Comunale.

Altri Vincoli e prescrizioni:

- CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO – D.L. 22 gennaio 2004 n. 42.
- COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA:
 - I mappali ricadono in Classe IIb: Fattibilità con modeste limitazioni. Allegati 9 e 10 - Carta fattibilità geologica delle azioni di piano.
 - I mappali ricadono in Pericolosità da nulla a molto bassa (H1): Allegato 7 – Carta di zonazione della pericolosità da frana.
 - I mappali ricadono in Zona Z4c "Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (comprese le coltri loessiche)". Allegato 5 - Carta della pericolosità sismica locale – analisi di I° livello.
 - Categoria di suolo B: Allegato 13 – Analisi sismica di II° livello.
- CLASSIFICAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE:
 - Classe IV: aree di intensa attività umana.

Il presente certificato viene rilasciato per gli usi consentiti.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA
Geom. Fiorenzo Salina





Comune di Golasecca
piazza della Libertà, 3
21010 Golasecca
Varese

ALLEGATO 1

NUOVO PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO | PGT

PIANO DELLE REGOLE (EX ART.10 L.R. 12/2005 S.M.I.)

16.3. Ambiti di trasformazione e di intervento. Normativa transitoria

Gli indirizzi relativi alle modalità ed ai contenuti del PA con cui saranno realizzati gli AT e di intervento sono specificati dalla Relazione del DDP. Fino all'attuazione degli ambiti di trasformazione, ai sensi della disciplina prevista dal DDP, sono consentiti solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'edificio esistente. Per gli AT previsti su suolo libero, non sarà possibile effettuare alcun intervento, né cambio d'uso, in quanto l'unica destinazione ammessa è agricola.

Art. 17. Tessuto urbano consolidato (TUC) esterno al Nucleo di antica formazione (NAF)

Include le seguenti aree ed ambiti, così numerati:

- 17.1. Ville con parco;
- 17.2. Ville con parco con possibilità di nuova edificazione complementare nel parco;
- 17.3. Tessuto consolidato a carattere prevalentemente paesaggistico (esterno al NAF);
- 17.4. Tessuto consolidato;
- 17.5. Edifici soggetti a vincolo statale di tutela architettonica, archeologica ed ambientale;
- 17.6. Aree industriali/artigianali e commerciali;
- 17.6.1 Aree confermate;
- 17.6.2. Aree con possibilità di recupero;
- 17.7. Aree libere edificabili con interventi singoli.

17.1. Ville con parco

SIGLE	DEFINIZIONI	PRESCRIZIONI	NOTE
DESTINAZIONI D'USO (art. 8)			
R	AMMESSE	Residenziale	
A, P, C, CE	NON AMMESSE	Agricola, produttiva, commerciale (tranne CA e CD con PCC), discoteche	
MODALITÀ D'INTERVENTO (art. 10)			
	DIRETTO	Titolo abilitativo previsto per legge, come PDC	
	INDIRETTO	Strumento urbanistico previsto per legge, come PCC per inserimento di eventuali attività commerciali di vicinato (art. 13.2), ristoro, direzionale, turistico-ricettivo	1
TIPI D'INTERVENTO (RE):			
	AMMESSI	Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, pertinenze, attività edilizia libera	2
	AMMESSI CON PCC	Cambio d'uso verso il commerciale di vicinato (CA) e il commerciale ristoro (CD)	
	NON AMMESSI	Tutti gli altri	

INDIRIZZI MORFOLOGICI:

Eventuali interventi edilizi sulla villa dovranno rispettare i seguenti criteri:

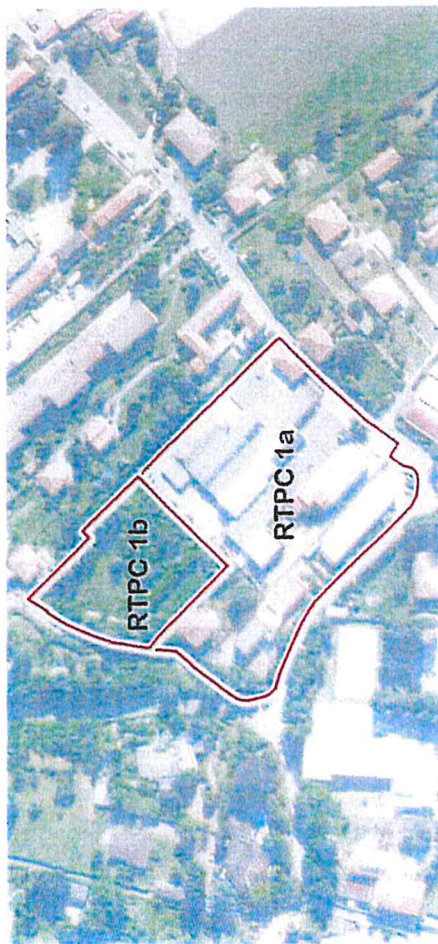
- tutelare gli elementi caratteristici tipologici e decorativi, privilegiando gli interventi di conservazione;
 - garantire le visuali paesistiche, evitando gli interventi che alterino, da un lato, la percezione della villa dall'ambiente circostante e, dall'altro, la visuale del paesaggio godibile dalla stessa;
 - eliminare gli eventuali elementi incongrui che alterino la tipologia e l'immagine originaria (tettoie recenti, ecc.).
- Nelle sistemazioni delle aree scoperte della villa gli interventi dovranno seguire i seguenti criteri:
- salvaguardare il giardino o parco esistente, mantenendo i caratteri originali sia per quanto riguarda la vegetazione (vanno mantenute o riproposte le eventuali essenze esotiche a suo tempo messe a dimora), sia per gli elementi architettonici (grotte, vialetti, ecc.), sia per la recinzione;
 - escludere la realizzazione di elementi incongrui, quali muri in massi di pietra a vista; pavimentazioni in cemento, asfalto o autobloccanti in calcestruzzo; recinzioni prefabbricate in calcestruzzo, grigliato metallico o rete metallica, specie se plastificate, nonché reti frangivento ed anti-intrusione;
- Nei casi di intervento edilizio riguardante la villa, il proponente dovrà obbligatoriamente presentare la documentazione dettagliata riguardante l'edificio, comprendente l'aspetto esterno e gli interni, nonché il giardino/parco. Tale documentazione sarà costituita da:
- analisi urbanistica e paesaggistica di tutto l'ambito omogeneo individuato dal piano, in cui il singolo edificio ricade, mediante grafici e relazioni illustrate;
 - documentazione fotografica a colori comprendente, oltre che il singolo edificio ed il suo giardino/parco, l'intero ambito unitario individuato dal piano;
 - rilievo topografico non solo della villa (piani di tutti i piani compresa la copertura, sezioni significative con inserimento anche della scala interna, prospetti, particolari costruttivi e decorativi), ma anche del parco (planimetria e sezioni significative con indicazione delle essenze arboree e degli elementi di arredo) e della relativa recinzione con portali, cancelli, ecc.;
 - rilievo puntuale di materiali e degrado, rappresentato graficamente e con foto a colori, anche a valle dell'esecuzione di indagini diagnostiche;
 - notizie storiche ed architettoniche sull'edificio e sul giardino (foto d'epoca, architetto progettista, epoca di costruzione, eventuali tipi edilizi originari, interventi eseguiti in passato e modifiche, ecc.).
- Il progetto dovrà contenere anche dettagliate indicazioni sugli aspetti cromatici inerenti all'involucro esterno dell'edificio, basate su stratigrafie tese a ricostruire i cromatismi originari delle facciate (intonaci, serramenti, decorazioni, ecc.).



INQUADRAMENTO DELL'AMBITO

Area in gran parte edificata con insediamenti produttivi attestati su una orditura di mappali longitudinali a via C. Battisti, al margine nord/ovest del terrazzamento pianeggiante verso il vallone di via Roma/via XXV aprile, contornata su tre lati da strade pubbliche e ad est da insediamenti residenziali, in un contesto semicentrale eterogeneo. Nel precedente PGT 2014, era denominato RT 1.

INQUADRAMENTO SU ORTOFOTO | 2015



VINCOLI E FATTIBILITÀ (TAV. 06 E 10 STUDIO GEOLOGICO) | AGG. 2021

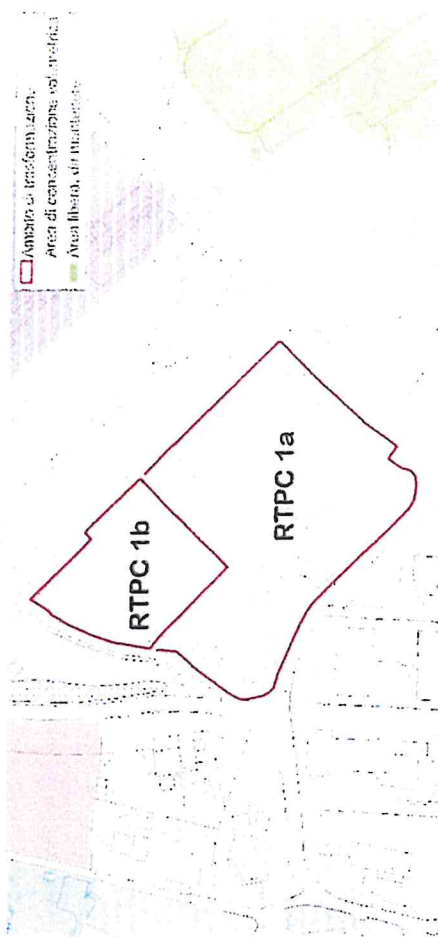
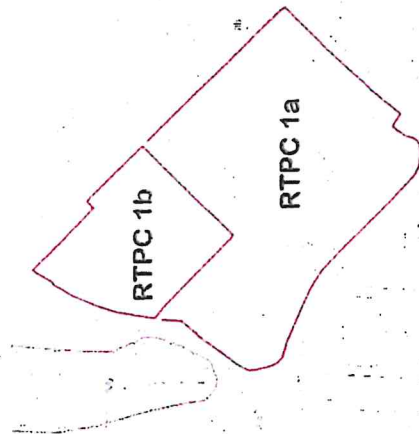
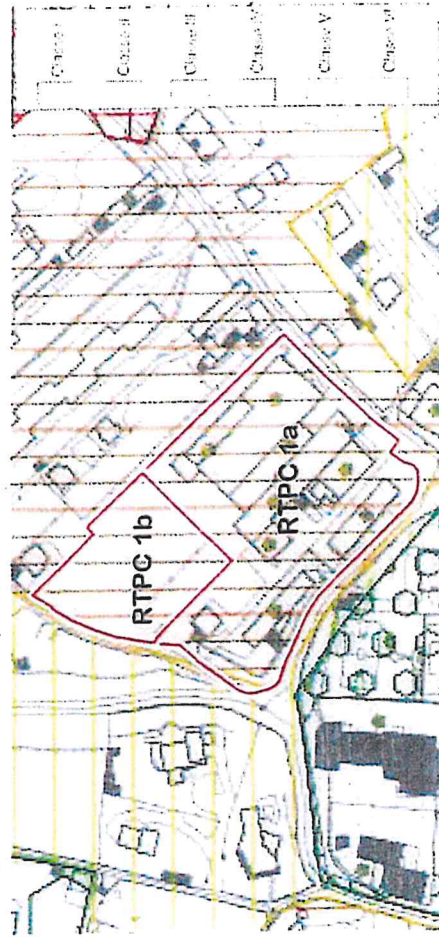


TAVOLA DI AZZONAMENTO (PR 01) | AGG. 2021

ZONIZZAZIONE ACUSTICA | AGG. 2014





AMBITO RTPC 1A

VINCOLI ED INDIRIZZI DI SETTORE E SOVRAORDINATI

Classificazione di sensibilità paesaggistica:

- ☐ ambito paesaggistico C 4, parte-abitato, espansione del '900 con periferia eterogenea: sensibilità molto bassa.

Classificazione di fattibilità geologica:

- ☐ Classe II B: fattibilità con modeste limitazioni;
- ☐ Classe IIIA: fattibilità con consistenti limitazioni, in piccola parte verso via XXV aprile.

Zonizzazione acustica: classe IV.

OGGETTIVI DI ATTUAZIONE

VOCAZIONI FUNZIONALI E MODALITÀ D'INTERVENTO

- ☐ Destinazioni ammesse: integrazione tra produttivo e terziario, sia direzionale che commerciale di vicinato e media distribuzione (nei limiti di 600 mq di superficie di vendita per esercizio), oltre a depositi;
- ☐ destinazioni non ammesse: agricole produttive, industriali, residenziali (ad eccezione delle dimore per custodi o titolari di attività, nella misura massima di 100 mq di SE per unità locale aziendale, comprensive delle superfici già esistenti), artigianali non compatibili, commercio di grande distribuzione e di media superiore a 600 mq (ritenuto non compatibile con il livello di servizio della rete viaria);
- ☐ modalità di intervento e di compensazione: ristrutturazione urbanistica tramite demolizione e nuova costruzione, con incremento massimo del 15% sugli indici assegnati.

CRITERI DI NEGOZIAZIONE

- ☐ Tempi e modi: l'AT deve essere realizzato con due diversi PA (RTPC 1a e 1b), ognuno dei quali dovrà essere preceduto da un inquadramento comune relativo alla singola parte coinvolta.

Ambito	INDICI URBANISTICO-EDILIZI	
	Parametri urbanistici	Parametri edilizi
superficie territoriale (ST, mq)	11.157,00	
area di concentrazione volumetrica (ACV, mq)	11.157,00	
indice di edificabilità territoriale (IT, mq/mq)	0,35	
superficie edificabile (SE, mq)	3.657,00	
superficie edificabile massima con incentivi (SEmax, mq)	4.202,00	
superficie coperta (SC) rispetto ad ACV		35,00%
superficie permeabile (SP) rispetto ad ACV		45,00%
altezza massima (H, m)		10,00

CRITERI DI INTERVENTO, PREORDINATI ALLA TUTELA AMBIENTALE, PAESAGGISTICA E STORICO-MONUMENTALE, ECOLOGICA, GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

Finalità pubbliche prevalenti:

- ☐ riqualificazione ambientale e paesaggistica;
- ☐ dotazione di parcheggi e di verde a servizio anche del contesto urbano;
- ☐ riferimenti al Piano del paesaggio: capitolo B.5.1.4. "percorsi, accessi al paese" - sia per via C. Battisti che per via Roma; capitolo B.5.2.4. "area attrezzata presso le scuole";
- ☐ disorganicità funzionale degli insediamenti produttivi come configurati attualmente a seguito dei frazionamenti societari ed immobiliari;



- ☐ disordine compositivo dei fabbricati, soprattutto verso via XXV aprile;

Viabilità:

- ☐ viabilità e accessibilità ciclo-pedonale: accessibilità carrabile discreta da via C. Battisti, con criticità per il traffico commerciale e per la circolazione ciclo-pedonale; inaccessibilità, di fatto, per dislivello lungo via XXV aprile e gravi limitazioni su via A. Diaz per la geometria di tale strada e del suo innesto su via Roma;
- ☐ allargamento di via Battisti e via Diaz e formazione di percorsi ciclo-pedonali da concordare con U.T.C.;
- ☐ viabilità interna da definire con piano attuativo.

Dotazioni urbane:

- ☐ da calcolare sulla nuova costruzione con i seguenti parametri, con facoltà di monetizzazione:
 - per destinazione industriale/artigianale = 0,2 mq/mq;
 - per destinazione direzionale e commerciale (esclusa la media distribuzione) = 1 mq/mq;
 - per destinazione commerciale di media distribuzione = 1,5 mq/mq;
 - 1.350 mq di parcheggi da reperire in loco, costituiti da stalli in prato armato con alberature ed aiuole per il 50% della superficie; è consentita la monetizzazione delle eventuali ulteriori aree a standard dovute.

Oneri di urbanizzazione:

- ☐ primari: da scomputare parzialmente in loco, eventuale saldo da versare al Comune;
- ☐ secondari: da versare al Comune salvo specifici progetti da definire.

Indicazioni metodologiche sulla qualità urbana:

- ☐ la rilevanza del sito nel contesto della riorganizzazione urbana prospettata dal PGT comporta un adeguato approfondimento della progettazione urbanistica ed architettonica, per conseguire risultati di qualità sia riguardo agli spazi pubblici che a quelli privati, con particolare attenzione al rapporto tra sistemazione a verde, pavimentazioni ed arredi esterni ed inserimento dei nuovi fabbricati.

Reti dedicate alle acque:

- ☐ acque nere: predisporre estensione della rete adeguata (per diametro e pendenza) a ricevere gli scarichi dei nuovi insediamenti (nuove reti conformi al PUGSS);
- ☐ acque bianche: inserimento di opportuno tratto di rete dedicata, secondo le indicazioni fornite dall'elaborato sull'invarianza idraulica;
- ☐ acquedotto: predisporre estensione della rete adeguata ai nuovi insediamenti (nuove reti conformi al PUGSS).

Illuminazione:

- ☐ adeguamento della rete al contorno ed estensione lungo la nuova viabilità pubblica carrabile e ciclo-pedonale (nuove reti conformi al PUGSS e alla normativa regionale).

Antenne per la telefonia mobile:

- ☐ vietate su tutto l'ambito.

Drenaggio urbano sostenibile:

- ☐ si prescrive la necessità di assoggettare l'intervento alla creazione di una sub-rete locale separata e dedicata alle acque bianche lungo il tratto di via C. Battisti che verrà interessato dall'attuazione, oltre all'eventuale implementazione del più vicino nodo strategico per la realizzazione di presidi di dispersione a servizio di nuova rete separata di acque bianche, afferenti ai diversi comparti funzionali identificati.

ASSOGGETTAMENTO AD ULTERIORI VALUTAZIONI IN FASE ATTUATIVA

- ☐ Eventuale contaminazione del suolo (necessità di indagine a cura degli operatori, preliminarmente al cambio d'uso, ai sensi del D.lgs. 152/2006);
- ☐ verifica di impatto acustico.



AMBITO RTPC 1B

VINCOLI ED INDIRIZZI DI SETTORE E SOVRAORDINATI

Classificazione di sensibilità paesaggistica:

- ☐ ambito paesaggistico C 4, parte-abitato, espansione del '900 con periferia eterogenea: sensibilità molto bassa.

Classificazione di fattibilità geologica:

- ☐ Classe II B: fattibilità con modeste limitazioni;
- ☐ Classe IIIA: fattibilità con consistenti limitazioni, in parte verso via XXV aprile.

Zonizzazione acustica: classe IV.

OBIETTIVI DI ATTUAZIONE

VOCAZIONI FUNZIONALI E MODALITÀ D'INTERVENTO

- ☐ Destinazioni ammesse: residenza con eventuali attività assimilabili e terziario, sia direzionale che commerciale di vicinato e media distribuzione (nei limiti di 600 mq di superficie di vendita per esercizio), oltre a depositi;
- ☐ destinazioni non ammesse: agricole produttive, industriali, artigianali non compatibili, commercio di grande distribuzione e di media superiore a 600 mq (ritenuto non compatibile con il livello di servizio della rete viaria);
- ☐ modalità di intervento e di compensazione: ristrutturazione urbanistica tramite demolizione e nuova costruzione.

CRITERI DI NEGOZIAZIONE

- ☐ Tempi e modi: l'AT deve essere realizzato con due diversi PA (RTPC 1a e 1b), ognuno dei quali dovrà essere preceduto da un inquadramento comune relativo alla singola parte coinvolta.

INDICI URBANISTICO-EDILIZ.

Ambito	superficie territoriale (ST, mq)	3.921,00
Parametri urbanistici	area di concentrazione volumetrica (ACV, mq)	3.921,00
Parametri edilizi	indice di edificabilità territoriale (IT, mq/mq)	0,35
	superficie edificabile (SE, mq)	1.281,00
	superficie edificabile massima con incentivi (SEmax, mq)	-
	superficie coperta (SC) rispetto ad ACV	35,00%
	superficie permeabile (SP) rispetto ad ACV	45,00%
	altezza massima (H, m)	10,00

Popolazione insediabile prevista

22

CRITERI DI INTERVENTO, PREORDINATI ALLA TUTELA AMBIENTALE, PAESAGGISTICA E STORICO-MONUMENTALE, ECOLOGICA, GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

Finalità pubbliche prevalenti:

- ☐ riqualificazione ambientale e paesaggistica;
- ☐ dotazione di parcheggi e di verde a servizio anche del contesto urbano;
- ☐ riferimenti al Piano del paesaggio: capitolo B.5.1.4. "percorsi, accessi al paese" - sia per via C. Battisti che per via Roma; capitolo B.5.2.4. "area attrezzata presso le scuole";
- ☐ disorganicità funzionale degli insediamenti produttivi come configurati attualmente, a seguito dei frazionamenti societari ed immobiliari;
- ☐ disordine compositivo dei fabbricati, soprattutto verso via XXV aprile.

Viabilità:

- ☐ viabilità e accessibilità ciclo-pedonale: accessibilità carrabile discreta da via C. Battisti, con criticità per il traffico commerciale e per la circolazione ciclo-pedonale; inaccessibilità, di fatto, per dislivello lungo via XXV aprile e gravi limitazioni su via A. Diaz per la geometria di tale strada e del suo innesto su via Roma;
- ☐ allargamento di via Battisti e via Diaz e formazione di percorsi ciclo-pedonali da concordare con U.T.C.;
- ☐ viabilità interna da definire con piano attuativo.

Dotazioni urbane:

- ☐ calcolate stimando:
 - quota a destinazione residenziale all'80% della superficie edificabile massima d'ambito = 774 mq;
 - quota terziaria al 20% (di cui metà commerciale di media distribuzione) = 423 mq;
 - totale minimo 1.197 mq, di cui 450 mq di parcheggi da reperire in loco, costituiti da stalli in prato armato con alberature ed aiuole per il 50% della superficie; è consentita la monetizzazione delle eventuali ulteriori aree a standard dovute.

Criteri di urbanizzazione:

- ☐ primari: da scomputare parzialmente in loco, eventuale saldo da versare al Comune;
- ☐ secondari: da versare al Comune salvo specifici progetti da definire.

Indicazioni metodologiche sulla qualità urbana:

- ☐ la rilevanza del sito nel contesto della riorganizzazione urbana prospettata dal PGT comporta un adeguato approfondimento della progettazione urbanistica ed architettonica, per conseguire risultati di qualità sia riguardo agli spazi pubblici che a quelli privati, con particolare attenzione al rapporto tra sistemazione a verde, pavimentazioni ed arredo esterni ed inserimento dei nuovi fabbricati.

Reti dedicate alle acque:

- ☐ acque nere: predisporre estensione della rete adeguata (per diametro e pendenza) a ricevere gli scarichi dei nuovi insediamenti (nuove reti conformi al PUGSS);
- ☐ acque bianche: inserimento di opportuno tratto di rete dedicata, secondo le indicazioni fornite dall'elaborato sull'invarianza idraulica;
- ☐ acquedotto: predisporre estensione della rete adeguata ai nuovi insediamenti (nuove reti conformi al PUGSS).

Illuminazione:

- ☐ adeguamento della rete al contorno ed estensione lungo la nuova viabilità pubblica carrabile e ciclo-pedonale (nuove reti conformi al PUGSS e alla normativa regionale).

Antenne per la telefonia mobile:

- ☐ vietate su tutto l'ambito.

Drenaggio urbano sostenibile:

- ☐ si prescrive la necessità di assoggettare l'intervento alla creazione di una sub-rete locale separata e dedicata alle acque bianche lungo il tratto di via C. Battisti che verrà interessato dall'attuazione, oltre all'eventuale implementazione del più vicino nodo strategico per la realizzazione di presidi di dispersione a servizio di nuova rete separata di acque bianche, afferenti ai diversi comparti funzionali identificati.

ASSOGGETTAMENTO AD ULTERIORI VALUTAZIONI IN FASE ATTUATIVA

- ☐ Eventuale contaminazione del suolo (necessità di indagine a cura degli operatori, preliminarmente al cambio d'uso verso destinazioni residenziali ed assimilabili, ai sensi del D.lgs. 152/2006);
- ☐ verifica di impatto acustico.