



COMUNE DI LURATE CACCIVIO

CITTÀ

PROVINCIA DI COMO

Via Venti Settembre, 16 - 22075 - Tel. 031.494.311 – C.F./P.IVA 00415790138

PEC: protocollo@pec.comune.luratecaccivio.co.it - PEO: protocollo@comune.luratecaccivio.co.it

AVVISO GARA UFFICIOSA

PROCEDURA NEGOZIATA DIRETTA (TRATTATIVA PRIVATA) MEDIANTE GARA UFFICIOSA PER L'ALIENAZIONE DEL TERRENO DI PROPRIETÀ COMUNALE CONTRADDISTINTO CON IL NUMERO DI MAPPA 6448 DEL CATASTO TERRENI (ENTE URBANO).

INVITO A PRESENTARE OFFERTA VINCOLANTE

1. ENTE PROCEDENTE:

Denominazione, indirizzo, contatti: Comune di Lurate Caccivio con sede a Lurate Caccivio in Via XX Settembre n. 16 – C.F./P.IVA: 00415790138 - e-mail: protocollo@comune.luratecaccivio.co.it - PEC: protocollo@pec.comune.luratecaccivio.co.it

Telefono centralino: 031 494311 – telefono ufficio precedente: 031 494329.

Responsabile del Procedimento: Settore Edilizia Privata e Urbanistica - P.i.e. Floriano Cairoli – tel.: 031 494320 – e-mail: floriano.cairoli@comune.luratecaccivio.co.it

In esecuzione:

- della deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 in data 19/12/2025 avente per oggetto: “Approvazione della nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) – periodo 2026/2028 (art. 170, comma 1, del D.Lgs. 267/2000)”;
- della deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 in data 06/02/2013 avente per oggetto: “Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune: approvazione”;
- della determinazione del Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica n. 1 del 19/01/2026.

2. DESCRIZIONE DELL'OGGETTO DELLA PROCEDURA NEGOZIATA DIRETTA (TRATTATIVA PRIVATA):

L'area oggetto di alienazione è costituita da un appezzamento di terreno identificato all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Como, Ufficio Provinciale - Territorio, Catasto Terreni del Comune di Lurate Caccivio, foglio logico 9, foglio di mappa 7, nel modo seguente:

Mappale 6448, superficie catastale Ha 00.32.82 - qualità ente urbano, intestato a: Comune di LURATE CACCIVIO con sede in Lurate Caccivio (CO) C.F./P.IVA: 00415790138, proprietà 1/1.





COMUNE DI LURATE CACCIVIO

CITTÀ

PROVINCIA DI COMO

Via Venti Settembre, 16 - 22075 - Tel. 031.494.311 – C.F./P.IVA 00415790138

PEC: protocollo@pec.comune.luratecaccivio.co.it - PEO: protocollo@comune.luratecaccivio.co.it

3. PROVENIENZA E DESTINAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO:

Il terreno contraddistinto dal mappale 6448 è stato acquisito da Comune di Lurate Caccivio con atto rep. n. 21529/6927 del 11/03/1996 a rogito dott. Roberto Capizzi, Notaio in Olgiate Comasco, registrato a Como il 26/03/1996 al n. 403.

Il Comune di Lurate Caccivio è dotato del Piano di Governo del Territorio, redatto ai sensi della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni (2° variante approvata con delibera C.C. n. 52 del 14/12/2019 con pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n.17 del 22/04/2020).

Tale immobile risulta individuato nelle previsioni del P.G.T. vigente come lotto produttivo contrassegnato con apposito simbolo grafico che dispone di un titolo volumetrico di mq. 2150 di s.l.p. realizzabile con titolo abilitativo diretto (rif.: art. 42 della Normativa del Piano delle regole del P.G.T. vigente).

Le destinazioni d'uso consentite negli ambiti per attività produttive sono indicate all'art. 12 punto 5/b della Normativa del Piano delle Regole e più precisamente:

- Destinazione principale: P – Produttiva
Destinazioni complementari/compatibili:

R1 – Abitazioni di servizio nella misura massima di 400 mc. per ciascuna attività, T1 – Uffici e Studi Professionali, T3 – Commercio in esercizi di vicinato, T10 – Somministrazione di Alimenti e Bevande, T11 – Attività paracommerciali, IP – Interesse pubblico.

L'area contraddistinta dal mappale n. 6448 risulta ricompresa in classe di fattibilità geologica 3 – fattibilità con consistenti limitazioni (rif.: art. 16 Normativa Tecnica del Piano delle Regole).

Il territorio comunale di Lurate Caccivio ricade in zona sismica 4 (rif.: art. 17 Normativa Tecnica del Piano delle regole).

Nel piano di Zonizzazione Acustica vigente approvato con delibera di C.C. n. 12 del 14/03/2006 il terreno in oggetto risulta ricompreso in classe VI (aree esclusivamente industriali).

Il mappale n. 6448 risulta incluso nella tavola della sensibilità paesistica dei siti del P.G.T. vigente (elaborato 4.a del Piano delle Regole) con grado di sensibilità paesistica 3 (sensibilità paesistica media). Tale terreno risulta soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 (fascia di 150 mt. da corso d'acqua).

L'accesso dell'area avviene attualmente da Via Marconi e l'immobile verrà ceduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le sue ragioni, accessioni e pertinenze e ogni servitù o vincolo eventualmente esistenti.

L'area succitata risulta interessata da convenzione di utilizzo a favore di un'impresa stipulata in data 19/07/2023 di durata triennale.

4. PROCEDURA NEGOZIATA DIRETTA (TRATTATIVA PRIVATA) MEDIANTE GARA UFFICIOSA:

La procedura negoziata diretta (trattativa privata) è disciplinata dagli artt. 11 – 12 del "Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune" del Comune di Lurate Caccivio, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 in data 06/02/2013 applicabile





COMUNE DI LURATE CACCIVIO

CITTÀ

PROVINCIA DI COMO

Via Venti Settembre, 16 - 22075 - Tel. 031.494.311 – C.F./P.IVA 00415790138
PEC: protocollo@pec.comune.luratecaccivio.co.it - PEO: protocollo@comune.luratecaccivio.co.it

nel caso in specie in quanto il terreno succitato è già stato oggetto di quattro aste pubbliche andate deserte.

Ai sensi dei commi 1 e 2 dell'art. 12 del "Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune" la trattativa negoziata diretta (trattativa privata), in presenza di più soggetti aventi contemporaneamente titolo all'acquisto, sarà espletata mediante gara uffiosa con avviso da inviare a coloro che hanno già manifestato interesse all'acquisto, con i confinanti ed estesa a tutti gli interessati che presenteranno una idonea offerta nei termini indicati nel presente avviso e avrà luogo con le modalità sotto indicate.

Ai soggetti invitati a presentare offerta negoziata sarà consegnata la seguente documentazione predisposta dal Settore Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Lurate Caccivio ed approvata con determinazione del Responsabile n. 1 del 19/01/2026:

- il presente "Invito a presentare offerta vincolante";
- il modulo nel quale l'offerente medesimo dichiara di avere i requisiti per partecipare alla procedura negoziata diretta mediante gara uffiosa nonché l'inesistenza di condizioni ostative per la partecipazione a detta gara uffiosa indetta dalla pubblica amministrazione;
- il modulo nel quale il soggetto invitato oltre ad indicare le proprie generalità dovrà indicare "l'offerta economica".

I soggetti invitati alla procedura negoziata diretta mediante gara uffiosa **dovranno presentare un'offerta pari o superiore al prezzo posto a base di trattativa**, ai sensi dell'art. 11, comma 2, del predetto Regolamento.

Non è ammessa offerta al ribasso.

L'offerta deve essere incondizionata, indicata in modo espresso e sottoscritta dall'interessato con firma non autenticata, ai sensi degli articoli 21 e 38 del D.P.R. n. 445/2000, allegando fotocopia di documento valido di identità e contenere l'accettazione dell'impegno al rimborso delle spese amministrative e contrattuali.

L'offerta deve essere redatta in lingua italiana. Nella formulazione dell'offerta il prezzo deve essere espresso in cifre e in lettere, al netto degli oneri fiscali e oltre IVA se dovuta e delle spese amministrative e contrattuali, tenendo conto di tutte le circostanze generali e speciali che possono influire sulla determinazione del corrispettivo.

Nel caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, è ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale del Comune di Lurate Caccivio.

Nel caso di offerta presentata da persona fisica coniugata dovrà essere dichiarato il regime patrimoniale legale tra i coniugi. In caso di comunione di beni anche il coniuge deve produrre la dichiarazione di possesso dei requisiti per poter essere ammesso alla gara.





COMUNE DI LURATE CACCIVIO

CITTÀ

PROVINCIA DI COMO

Via Venti Settembre, 16 - 22075 - Tel. 031.494.311 – C.F./P.IVA 00415790138

PEC: protocollo@pec.comune.luratecaccivio.co.it - PEO: protocollo@comune.luratecaccivio.co.it

5. PREZZO BASE:

Il prezzo posto a base della procedura negoziata diretta (trattativa privata) mediante gara ufficiosa, in base alla superficie catastale, per l'alienazione del mappale 6448 ammonta ad € 430.000,00 (diconsi euro quattrocentotrentamila virgola zero centesimi).

Tutte le spese inerenti e conseguenti il procedimento di alienazione per la stipula dell'atto notarile per il trasferimento di proprietà nonché per gli oneri fiscali di registrazione e trascrizione e quelle relative ad aggiornamento catastale (mapp. 6448 da accatastare a Catasto Fabbricati come “area urbana”) sono a totale carico del soggetto partecipante alla procedura negoziata diretta medesima.

6. DEPOSITO CAUZIONALE:

Per partecipare alla procedura negoziata diretta (trattativa privata) mediante gara ufficiosa il soggetto invitato deve costituire una cauzione pari al 10% del valore posto a base di gara e quindi pari ad **€ 43.000,00** (diconsi euro quarantatremila virgola zero centesimi).

La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto di vendita per fatto del soggetto offerente.

La cauzione del soggetto offerente resterà vincolata fino al versamento completo del corrispettivo. Qualora il soggetto offerente non mantenga l'offerta presentata oppure non provveda alla stipulazione del contratto nel termine fissato, la cauzione sarà automaticamente incamerata dall'Amministrazione Comunale del Comune di Lurate Caccivio, salvi eventuali ulteriori risarcimenti.

La cauzione dovrà essere costituita secondo la seguente modalità:

- ricevuta di versamento del deposito cauzionale di cui sopra a mezzo bonifico bancario intestato a Comune di Lurate Caccivio da effettuare sul conto corrente bancario: BANCA D'ITALIA, IBAN: IT 58 K 0100004306TU0000008888 con la seguente causale: “deposito cauzionale acquisto mappale 6448”.

7. TERMINE DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

L'offerta recapitata direttamente o a mezzo posta o corriere, dovrà pervenire all'ufficio protocollo del Comune di Lurate Caccivio **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 30/03/2026**.

Il recapito del plico contenente l'offerta rimane ad esclusivo rischio dell'offerente ove per ritardo o qualsiasi altro imprevisto lo stesso non giunga a destinazione entro il termine sopra indicato. Il Comune di Lurate Caccivio riterrà pertanto che il soggetto invitato alla presente procedura negoziata diretta mediante gara ufficiosa non è interessato all'acquisto del mappale 6448 nel caso che l'offerta sia pervenuta dopo il termine perentorio sopra precisato, indipendentemente dalla data





COMUNE DI LURATE CACCIVIO

CITTÀ

PROVINCIA DI COMO

Via Venti Settembre, 16 - 22075 - Tel. 031.494.311 – C.F./P.IVA 00415790138

PEC: protocollo@pec.comune.luratecaccivio.co.it - PEO: protocollo@comune.luratecaccivio.co.it

del timbro di spedizione. Farà pertanto fede esclusivamente il timbro della data ed ora di ricevimento all'ufficio protocollo comunale.

8. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

Il piego dell'offerta chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura con l'indicazione dell'offerente e con la seguente dicitura: "Offerta per l'acquisto del terreno di proprietà comunale contraddistinto con il numero di mappa 6448 del Catasto Terreni (ente urbano)" indirizzato a COMUNE DI LURATE CACCIVIO (CO) – Via XX settembre, 16 – c.a.p. 22075 dovrà includere la seguente documentazione:

- 1- **Offerta economica**, resa sotto forma di dichiarazione, redatta in lingua italiana, in competente bollo, secondo l'allegato modello. L'offerta economica come sopra predisposta dovrà essere posta in altra apposita busta, chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, con l'indicazione della scritta "offerta economica", del mittente e l'oggetto della procedura negoziata diretta (trattativa privata), nella quale non dovranno essere inseriti altri documenti.
- 2- **Quietanza**, originale o copia autentica, comprovante l'effettuato versamento intestato a Comune di Lurate Caccivio, del deposito a titolo di cauzione del decimo del prezzo posto a base di procedura negoziata per l'importo di **€ 43.000,00**.
- 3- **Dichiarazione necessaria per partecipare alla procedura di alienazione** secondo il modello allegato al presente avviso quale parte integrante e sostanziale con fotocopia del documento di identità, in corso di validità, del sottoscrittore della dichiarazione.

9. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA NEGOZIATA DIRETTA (TRATTATIVA PRIVATA) MEDIANTE GARA UFFICIOSA E AGGIUDICAZIONE:

Il giorno mercoledì 01/04/2026 alle ore 9,00 presso sala riunioni a piano secondo della Sede Municipale, si procederà nel modo seguente: la Commissione preposta (da nominare), aperti i plachi ricevuti, verifica la regolarità della documentazione presentata dagli offerenti con conseguentemente ammissione o esclusione dal procedimento di alienazione procedura negoziata diretta. Successivamente, aperte le offerte economiche, aggiudica **provvisoriamente il bene immobile** all'offerente che abbia presentato l'offerta con il prezzo più alto che dovrà comunque essere pari o superiore a quello fissato nel presente invito. Nel caso vengano presentate più offerte uguali si procederà ai sensi dell'art. 8, comma 9, del regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare del comune succitato.

L'offerente o proprio delegato è ammesso ad assistere alla procedura.

L'aggiudicazione definitiva avrà luogo mediante determinazione del Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Lurate Caccivio, che approverà gli atti del procedimento.





COMUNE DI LURATE CACCIVIO

CITTÀ

PROVINCIA DI COMO

Via Venti Settembre, 16 - 22075 - Tel. 031.494.311 – C.F./P.IVA 00415790138

PEC: protocollo@pec.comune.luratecaccivio.co.it - PEO: protocollo@comune.luratecaccivio.co.it

10. CAUSE DI ESCLUSIONE DAL PROCEDIMENTO:

Costituiscono motivo di esclusione al procedimento di cui trattasi:

- l'offerta per persone da nominare e l'offerta presentate da soggetto non abilitato a contrattare con la Pubblica Amministrazione, ai sensi delle norme legislative vigenti;
- l'offerta espressa in modo condizionato;
- l'offerta che reca abrasioni o correzioni nell'indicazione del prezzo offerto, a meno che non vengano espressamente confermate e sottoscritte;
- l'offerta non contenuta in busta chiusa e sigillata e l'offerta non riportante sull'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto della trattativa;
- l'offerta in ribasso rispetto all'importo a base della trattativa privata diretta;
- la mancata costituzione della cauzione, ovvero la mancata presentazione del documento comprovante la costituzione della cauzione, in originale o in copia autenticata;
- l'offerta non sottoscritta;
- la mancanza di fotocopia del documento di identità;
- il ritardo nella presentazione dell'offerta, a qualsiasi causa dovuto.

11. OBBLIGHI DELL'OFFERENTE :

In seguito alla pubblicazione della determinazione di aggiudicazione, l'offerente risultato aggiudicatario sarà invitato dal responsabile del procedimento a predisporre tutta la documentazione necessaria per l'alienazione del terreno in oggetto. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dal Codice Civile, stilato con atto rogato da un Notaio scelto dall'offerente aggiudicatario, al quale competono tutte le spese contrattuali ed erariali.

L'offerente deve stipulare il contratto nel termine di centoventi giorni dalla comunicazione della definitiva aggiudicazione che avverrà con apposito atto amministrativo.

In caso di mancata stipula per fatto imputabile all'offerente, l'Amministrazione Comunale del Comune di Lurate Caccivio incamererà il deposito cauzionale effettuato.

Il prezzo di acquisto deve essere pagato alla stipulazione dell'atto di vendita o, comunque, prima della stipulazione stessa.

Il deposito cauzionale effettuato a garanzia dell'offerta potrà essere incamerato in acconto del prezzo di vendita.

12. ALTRE NOTIZIE ED AVVERTENZE:

La documentazione non in regola con l'imposta di bollo sarà regolarizzata successivamente ai sensi dell'art.16 del D.P.R. n. 955/1982.





COMUNE DI LURATE CACCIVIO

CITTÀ

PROVINCIA DI COMO

Via Venti Settembre, 16 - 22075 - Tel. 031.494.311 – C.F./P.IVA 00415790138

PEC: protocollo@pec.comune.luratecaccivio.co.it - PEO: protocollo@comune.luratecaccivio.co.it

L'incompleta documentazione, la sua irregolare presentazione, la mancata dichiarazione dei requisiti previsti dal presente avviso, comporta l'esclusione dell'offerta, salvo la possibilità di procedere durante lo svolgimento del procedimento di apertura del plico contenente l'offerta alla regolarizzazione o al completamento della dichiarazione, a cura dello stesso offerente, qualora sia presente.

Sono fatti salvi, prima della stipula del rogito di compravendita, i controlli sulle dichiarazioni rese e la documentazione presentata.

L'offerta non è mai vincolante per l'Amministrazione Comunale del Comune di Lurate Caccivio, che a sua discrezione può comunque sospendere o non effettuare il procedimento, ovvero, dopo l'effettuazione dello stesso, revocare la procedura o non procedere alla stipulazione del contratto, ai sensi di legge.

Il Presidente della Commissione preposta, a suo insindacabile giudizio, potrà rinviare il giorno fissato per lo svolgimento del procedimento di apertura dei plichi contenenti le offerte, dandone comunque notizia agli offerenti stessi.

In caso di revoca o rinuncia dell'aggiudicazione, sarà in facoltà dell'Amministrazione Comunale del Comune di Lurate Caccivio procedere a nuova aggiudicazione secondo l'ordine di convenienza economica delle offerte presentate così come rilevabile dal verbale di gara.

13. MODALITÀ DI VENDITA:

Il bene immobile di proprietà comunale indicato nel presente "invito a presentare offerta vincolante" verrà venduto a corpo nello stato di fatto e di diritto esistente, con tutte le servitù attive e passive, note ed ignote, apparenti e non apparenti, continue e discontinue, con tutti i diritti, ragioni, azioni, pertinenze, eccezioni, oneri quali dall'Ente posseduti in forza del suo titolo di proprietà.

Il bene immobile viene garantito libero da ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.

Il bene immobile posto in vendita risulta inserito nell'elenco degli immobili da alienare approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 in data 19/12/2025.

Con l'atto di vendita l'aggiudicatario sarà immesso nel possesso materiale e legale dell'immobile.

14. TRATTAMENTO DATI PERSONALI:

Ai sensi del Regolamento UE n. 679 del 27/4/2016 e della vigente normativa nazionale di completamento di tale disciplina, si informa che i dati personali forniti dall'offerente saranno raccolti presso il Comune di Lurate Caccivio per provvedere agli adempimenti previsti da





COMUNE DI LURATE CACCIVIO

CITTÀ

PROVINCIA DI COMO

Via Venti Settembre, 16 - 22075 - Tel. 031.494.311 – C.F./P.IVA 00415790138
PEC: protocollo@pec.comune.luratecaccivio.co.it - PEO: protocollo@comune.luratecaccivio.co.it

specifiche norme di legge in relazione al procedimento ed alla gestione del conseguente rapporto contrattuale con l'aggiudicatario. I dati conferiti potranno essere comunicati ai soggetti titolari per legge del diritto di visione e rilascio copie dei documenti amministrativi comunali secondo le modalità previste dalle norme vigenti. L'interessato gode dei diritti di cui all'art. 13 del predetto Regolamento UE. Tali diritti potranno essere fatti valere nei confronti del Comune di Lurate Caccivio. Il titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Lurate Caccivio, nella persona del Sindaco pro tempore. L'incaricato designato e delegato Responsabile del trattamento dei dati del presente procedimento è il p.i.e Floriano Cairoli. Il Responsabile della Protezione dei dati individuato dall'Ente è l'ing. Nicola Madrigali di Ospitaletto Euganio (PD) in possesso dei requisiti di legge. L'interessato può esercitare i diritti previsti dagli articoli 15,16,17,18,20,21, e 22 del Regolamento 679/2016/UE. Tutti i dati personali (comuni, identificativi, sensibili e/o giudiziari) comunicati al Comune di Lurate Caccivio verranno trattati esclusivamente per finalità istituzionali nel rispetto delle prescrizioni previste dal Regolamento UE succitato.

Per informazioni inerenti il procedimento ed il bene immobile: telefono 031 494320 P.i.e. Floriano Cairoli.

Il presente avviso gara uffiosa – invito a presentare offerta vincolante e i documenti di gara verranno pubblicati all'albo pretorio, sul sito web del Comune di Lurate Caccivio per un periodo di almeno 15 giorni prima dello svolgimento della gara.

Lurate Caccivio, li 19//01/2026

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

p.i.e Floriano Cairoli

documento firmato digitalmente
(ai sensi del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.)