

PROCEDURA PUBBLICO INCANTO PER L'ALIENAZIONE DI DIRITTI EDIFICATORI PROVENIENTI DALLE AREE DI PROPRIETA' COMUNALE SITE IN SESTO SAN GIOVANNI, VIA MADONNA DEL BOSCO

FAQ (DOMANDE FREQUENTI)

1. DOMANDA

La superficie lorda eventualmente acquistata con l'asta può essere trasferita in un condominio, per l'uso residenziale?

RISPOSTA

Come indicato nella perizia allegata al bando, l'area di provenienza ha destinazione urbanistica "tessuto indifferenziato" normato dall'art. 30 delle N.T.A. che prevede l'ammissione di tutte le destinazioni d'uso declinate all'art. 18 delle stesse N.T.A. (ad eccezione di alcune particolari destinazioni che, però, non riguardano la residenza).

L'art. 18 prevede tra le varie destinazioni la categoria "A" - residenza.

2. DOMANDA

E' possibile utilizzare la SL a destinazione residenziale e "spostarla" in altra zona?

RISPOSTA

Il senso della vendita di SL è proprio quello di prelevare (metaforicamente) la capacità edificatoria da una parte (area) della città (via Madonna del Bosco) e la si fa "atterrare" (sempre metaforicamente) in un'altra con le medesime caratteristiche.

3. DOMANDA

Il giorno della seduta pubblica del 13 aprile posso delegare altra persona a presenziare alla seduta?

RISPOSTA

Sì. E' possibile delegare altra persona in luogo dell'offerente affinché presenzi ed assista allo svolgimento delle operazioni della seduta pubblica, purchè venga rilasciata al delegato apposita e formale delega con allegata fotocopia della carta di identità del delegante e del delegato.

4. DOMANDA

Quale è il modello di domanda di partecipazione che bisogna usare per partecipare all'asta se l'offerente è una persona fisica?

RISPOSTA

Per le persone fisiche il modello di domanda di partecipazione da utilizzare è l'Allegato A.1.

5. DOMANDA

Quanti mq di superficie lorda posso acquistare?

RISPOSTA

E' possibile acquistare da 1 mq di SL sino a 616 mq di SL.

In altri termini, l'offerente può acquistare sia solamente 1 mq di SL, ovvero più mq di SL, e sia tutti i mq di SL che sono stati posti a base di gara, vale a dire tutti i 616 mq di SL.

Questo perchè l'asta è a *misura* e, pertanto, il concorrente può acquistare la quantità dei mq di SL che desidera.

6. DOMANDA

In che misura devo calcolare la percentuale della garanzia del 10%?

RISPOSTA

La garanzia del 10% deve essere calcolata sull'ammontare complessivo del prezzo finale di vendita degli SL che si intendono acquistare.

Così ad es. se si intendono acquistare 15 mq di SL e si offrono, quale offerta economica per il loro acquisto, € 500,00= al mq, dovremmo pagare un importo complessivo di acquisto pari ad € 7.500,00=.

Il 10 per cento della garanzia dovrà essere calcolato sull'importo di € 7.500,00=, e pertanto, si dovrà pagare una garanzia di € 750,00=.

La somma pagata a titolo di garanzia sarà imputata quale acconto sul prezzo finale di vendita.

7. DOMANDA

In caso di partecipazione di coniugi devo compilare due allegati A1 ?

RISPOSTA

L'Allegato A.1 (domanda di partecipazione per le persone fisiche) dovrà essere separatamente compilato e firmato da ciascun coniuge nel caso in cui l'immobile idoneo all'utilizzo delle volumetrie da acquistare (vale a dire per i diritti edificatori a base di gara - SL) sia in comproprietà, ovvero si dichiarerà di volerlo acquistare insieme al coniuge.

L'Allegato A.1, dovrà essere compilato separatamente da ciascun coniuge anche nel caso in cui entrambi siano in regime di comunione patrimoniale dei beni.

Pertanto, sussistendo le condizioni predette, ciascuno dei coniugi dovrà compilare e firmare, separatamente, con riguardo alla sola documentazione amministrativa (Busta A), due distinti dei seguenti moduli:

per la Busta A "documentazione amministrativa"

- Allegato A.1.;
- Allegato B;
- Allegato C;
- attestazione garanzia del 10% (cauzione o fideiussione) intestata ad entrambi;
- copia di identità di ciascun coniuge.

Per la Busta B (offerta economica), invece, si dovrà presentare una sola offerta redigendo il modello D (offerta economica), firmato da entrambi i coniugi.

8. DOMANDA

Dovrò aggiungere all'importo moltiplicato per i metri desiderati anche la cifra relativa ad iva etc? Dovrò calcolare iva tasse etc aggiungerle alla mia offerta e dichiarare quella somma?

RISPOSTA

L'offerta economica da esprimere con l'Allegato D, in aumento rispetto all'importo a base di gara, dovrà essere considerato al netto di IVA, spese contrattuali ed altri oneri.

In altri termini, nell'Allegato D dovrà essere indicato al punto n. 2 la somma in euro che si intenderà offrire per ogni metro quadrato di SL da acquistare.

A titolo di esempio, se si intende offrire € 600,00 (perché l'offerta dovrà essere espressa solo in aumento rispetto all'importo a base di gara), dovrà riportare tale somma in cifre e in lettere nell'Allegato D; l'importo di € 600,00= sarà considerato senza iva e spese contrattuali.

9. DOMANDA

Per "attestazione garanzia del 10%" si intende la contabile del bonifico?

RISPOSTA

Per attestazione della garanzia del 10% si intende la quietanza del bonifico bancario o postale che dovrà versare al Comune. In altri termini, il documento che viene rilasciato dall'ufficio postale o dalla banca che certifica l'avvenuto versamento.

10. DOMANDA

Quale è la cifra da indicare nell'Allegato D"; ad esempio se si vogliono acquistare 20 mq a 600€ a mq si dovrà scrivere e bonificare solo 600€ o si dovrà scrivere 12.000€ e bonificare 12.000€?

RISPOSTA

Nell'Allegato D, si dovrà riportare solo la cifra che si intende offrire. Così nell'esempio fatto, si dovrà scrivere la sola cifra di € 600,00=, in numeri e lettere.

Riprendendo sempre l'esempio citato, se si intende acquistare 20 mq di SL e si intende offrire € 600,00= al mq, dovrà essere versata, ai fini della partecipazione alla gara, la somma di € 1.200,00= a titolo di garanzia; mentre i restanti € 10.800,00= dovranno essere versati successivamente in caso di dichiarata aggiudicazione.

11. DOMANDA

La vendita sarà soggetta ad iva anche se ad acquistare sono persone fisiche? in che aliquota?
Se la capacità edificatoria è da sfruttare a servitù della prima casa ci sarà anche imposta di registro?
A quanto ammontano le spese contrattuali ed altri oneri?

RISPOSTA

Al punto 12 (ultimo periodo) dell'Avviso d'asta, è specificato il regime fiscale a cui sarà assoggettata la vendita dei diritti edificatori ex art. 2643, n. 2-bis del codice civile.
Si riporta testualmente quanto prescritto al richiamato punto 12:

"Restano, quindi, a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative alla registrazione del contratto, ivi compresa, la trascrizione ex art. 2643, n. 2-bis, c.c., le imposte, tasse, spese notarili ed ogni altro onere fiscale e di legge.

Nella specie, poichè il contratto dei diritti edificatori ha natura giuridica di diritto edificatorio di natura non reale a contenuto patrimoniale, il relativo atto sarà assoggettato:

- *all'imposta di registro in misura fissa, ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. n. 131/1986;*
- *trascrizione e voltura, imposta ipotecaria e catastale in misura fissa ex artt. 4 Tariffa allegata al D.Lgs n. 347/1990 e art. 10, comma 2, del medesimo decreto;*
- *ad IVA, ad aliquota ordinaria ex art. 3, comma 1, del D.P.R. n. 633/1972."*

In caso di aggiudicazione, sarà cura del notaio quantificare gli oneri fiscali.
Per ciò che riguarda l'IVA, sarà applicata quella ordinaria.

12. DOMANDA

Nell'Allegato D da inserire nella Busta B (offerta economica), da firmare da parte di entrambi i coniugi, i dati anagrafici da riportare solo solo quelli di uno solo di essi o di tutte e due?

RISPOSTA

nell'Allegato D, da inserire nella Busta B (offerta economica), dovranno essere riportati i dati anagrafici di entrambi i coniugi e tutti e due dovranno firmare l'unico foglio (Allegato D) per esprimere l'offerta.

13. DOMANDA

Se l'atterraggio sarà in zona X di Sesto San Giovanni mentre la cubatura alienata è in zona Y, come faccio a sapere se la destinazione urbanistica è la stessa? Dove posso verificarlo?

RISPOSTA

La destinazione urbanistica potrà essere verificata nella tavola PR.03_Tessuti consolidati_PGT21_SSG_approv.pdf dove Via Madonna del Bosco ha destinazione urbanistica TI "tessuto indifferenziato" come specificato nell'art. 30 delle norme tecniche di attuazione.

<https://nextcloud.sestosg.net/index.php/s/gppWgopCsbYEK5W?dir=undefined&path=%2F02%20-%20PdR&openfile=18227>