COMUNE DI BESOZZO

Provincia di Varese

AVVISO PUBBLICO

PER LA CESSIONE A TITOLO ONEROSO DI n. 174,59 MQ DI SUPERFICIE LORDA (SL) DI DIRITTI EDIFICATORI DI PROPRIETÀ COMUNALE

Procedura comparativa mediante presentazione di offerte economiche pari o superiori al prezzo base

IL RESPONSABILE DELL'AREA URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Premesso che il Piano di Governo del Territorio del Comune di Besozzo, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 26 ottobre 2022 ed efficace dal 24 maggio 2023, disciplina i meccanismi di perequazione e trasferimento dei diritti edificatori ai sensi dell'art. 11 della L.R. Lombardia n. 12/2005;

Richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 27 novembre 2023, recante «Approvazione del regolamento per la gestione del registro dei diritti edificatori, valutazione del valore dei diritti edificatori e monetizzazioni», con la quale sono stati approvati il Regolamento comunale e la relazione estimativa denominata «Valutazione del valore dei diritti edificatori previsti dal PGT di Besozzo espressi da aree di proprietà pubblica»;

Dato atto che la predetta deliberazione ha determinato, sulla base della relazione di stima approvata, il valore dei diritti edificatori con destinazione di atterraggio residenziale in € 145,88 per mq di SL;

Richiamato l'art. 4 del Regolamento comunale per la gestione del Registro dei diritti edificatori, che disciplina l'alienazione dei diritti edificatori comunali, la necessità di documentarne la titolarità e la disponibilità, l'individuazione dell'area di atterraggio e la certificazione della capacità trasferita;

Richiamato altresì il Regolamento comunale in materia di alienazione di beni mobili e immobili di proprietà comunale, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 15 del 28 febbraio 2018, in particolare gli artt. 5, 7, 8, 9, 13, 14, 15, 16 e 20, per i profili procedurali compatibili con la particolare natura dei diritti edificatori;

Preso atto della manifestazione d'interesse presentata dalla società Costruzioni Edil Rossi S.r.l., proponente del Permesso di Costruire Convenzionato n. 03/2025 relativo alla Fase A dell'Ambito AC07, acquisita al protocollo comunale n. 23979 del 09.11.2026, con la quale è stata richiesta l'attivazione di una procedura pubblica per l'acquisizione di mq 174,59 di SL di diritti edificatori comunali, con particolare riferimento alle possibili sorgenti: P.37 - "Ex parcheggio Cartiera" e parte P.45 "Nuovo parcheggio di Via Cesare Battisti";

Dato atto che, i diritti edificatori delle sorgenti richieste sono di titolarità comunale, la quantità di diritti sono concretamente disponibili, in quanto non precedentemente utilizzati e quindi risultano compatibili con il trasferimento verso ambiti a destinazione residenziale;

Vista la determinazione n. 1026/11 del 11 novembre 2026, con cui sono stati approvati il presente avviso, la ricognizione del plafond posto in vendita e le modalità di pubblicazione;

RENDE NOTO

che il Comune di Besozzo avvia una procedura pubblica per la cessione a titolo oneroso, in un unico lotto, di mq 174,59 di SL di diritti edificatori di proprietà comunale, alle condizioni di seguito indicate.

Art. 1 – Oggetto della cessione e provenienza dei diritti

La cessione riguarda un plafond di mq 174,59 (centosettantaquattro/59) di Superficie Lorda edificabile, originato dalle sorgenti comunali P.37 - "Ex parcheggio Cartiera" e parte P.45 "Nuovo parcheggio di Via Cesare Battisti", individuate dal PGT negli elaborati del Piano dei Servizi, Tav. PdS 04;

La quantità è posta in vendita come lotto unico e non è frazionabile mediante offerte parziali. Non viene alienata la proprietà del terreno sorgente per cui l'oggetto della cessione è esclusivamente la capacità edificatoria trasferibile, nei limiti e alle condizioni del PGT e del Regolamento comunale.

Il soggetto interessato dovrà indicare nell'offerta l'area di atterraggio proposta, gli estremi catastali disponibili, la destinazione d'uso e l'intervento edilizio cui i diritti saranno destinati. Il trasferimento e l'utilizzo sono subordinati alla verifica della compatibilità urbanistica e della disponibilità quantitativa.

Art. 2 – Perizia approvata e prezzo base

La relazione estimativa «Valutazione del valore dei diritti edificatori previsti dal PGT di Besozzo espressi da aree di proprietà pubblica» è stata approvata con D.C.C. n. 41 del 27 novembre 2023, la quale ha fissato per i diritti con destinazione residenziale il valore unitario di € 145,88/mq di SL.

Parametro	**Valore**
Quantità posta in vendita	174,59 mq di SL
Valore unitario approvato	€ 145,88/mq SL
Valore corrispondente	€ 25.469,19
PREZZO BASE DEFINITIVO DELL'AVVISO	**€ 25.469,19**

Il prezzo base definitivo è determinato mediante applicazione del valore unitario vigente ai sensi della D.C.C. n. 41 del 27 novembre 2023. Sono ammesse esclusivamente offerte di importo complessivo pari o superiore a tale prezzo base. NON sono ammesse offerte al ribasso né offerte condizionate.

Art. 3 – Partecipazione e dichiarazioni

Possono partecipare persone fisiche e giuridiche dotate della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione e titolate a richiedere l'utilizzo urbanisticamente compatibile dei diritti. La manifestazione d'interesse che ha dato impulso alla presente procedura non attribuisce al proponente alcun diritto di prelazione, preferenza o aggiudicazione automatica.

L'offerta dovrà essere corredata dalla seguente Documentazione amministrativa, resa in termini di autodichiarazione ai sensi del DPR 445/2000, ovvero:

(a) generalità o dati dell'impresa e documento d'identità del sottoscrittore;

(b) dichiarazione sostitutiva sul possesso dei requisiti e sull'assenza di cause ostative a contrarre;

(c) indicazione dell'area di atterraggio e dell'intervento previsto;

(d) accettazione integrale delle condizioni dell'avviso;

(e) documentazione relativa alla cauzione;

(f) eventuale procura o titolo di rappresentanza.

Art. 4 – Termine perentorio di 15 giorni e modalità di presentazione

Il presente avviso è pubblicato dal giorno 11 novembre 2026 al giorno 26 novembre 2026 all'Albo pretorio online e sul sito istituzionale del Comune di Besozzo. Le offerte devono pervenire, a pena di esclusione, ENTRO LE ORE 12:00 DEL GIORNO 26 novembre 2026, corrispondente al quindicesimo giorno successivo a quello della prima pubblicazione; qualora il termine cada in giorno festivo, l'atto di approvazione dell'avviso dovrà specificare l'eventuale proroga al primo giorno lavorativo successivo.

Le offerte devono essere recapitate a mezzo di consegna a mano, direttamente all'Ufficio Protocollo del Comune di Besozzo, Via Mazzini n. 4, 21023 Besozzo (VA), in plico sigillato recante la dicitura: «OFFERTA – CESSIONE 174,59 MQ DIRITTI EDIFICATORI COMUNALI – NON APRIRE». Fa fede esclusivamente la data e l'ora di ricezione al Protocollo.

Il plico deve contenere due buste sigillate: «A – Documentazione amministrativa» e «B – Offerta economica». Nella busta B deve essere riportato l'importo complessivo offerto, in cifre e in lettere, e il relativo prezzo unitario per mq di SL. In caso di discordanza si considera l'indicazione economicamente più favorevole al Comune.

Art. 5 – Cauzione e impegno dell'offerente

A garanzia della serietà dell'offerta è richiesta una cauzione nella misura del 20% dell'importo complessivo offerto, secondo le modalità indicate dalla Tesoreria Comunale e nel sotto capoverso riportate, in applicazione delle disposizioni procedurali compatibili del Regolamento comunale sulle alienazioni. La cauzione dell'aggiudicatario è imputata al prezzo; quella dei non aggiudicatari è svincolata secondo le modalità regolamentari.

L'offerente, ai sensi dell'Art. 16 della vigente Convenzione di Tesoreria in base alla quale il Tesoriere provvede alla custodia ed amministrazione dei titoli e valori depositati da terzi a titolo di cauzione a favore dell'Ente, dovrà presentare assegno circolare e/o contanti alla Tesoreria Comunale/Intesa San Paolo s.p.a. comunicando, con due giorni di anticipo rispetto alla presentazione presso il Protocollo comunale dell'offerta di gara, al Responsabile dell'Area Urbanistica ed Edilizia Privata i seguenti dati per poter procedere al deposito ovvero:

Depositante

Codice fiscale/partita iva

Indirizzo

Importo del deposito

n. assegno circolare da depositare

Causale del deposito: cauzione a garanzia dell'offerta – cessione 174,59 mq diritti edificatori comunali.

L'offerta costituisce proposta irrevocabile di acquisto per 180 giorni dalla scadenza del termine di presentazione e impegna l'offerente al pagamento del prezzo e alle spese accessorie indicate nel presente avviso. L'avviso non costituisce impegno del Comune a concludere la vendita prima del provvedimento di aggiudicazione e del perfezionamento dell'atto di trasferimento.

Art. 6 – Valutazione, graduatoria e aggiudicazione

Decorso il termine, le offerte saranno aperte in seduta pubblica il giorno 26 novembre 2026 alle ore 15.00 presso la Sala del Gonfalone del Comune di Besozzo, previa verifica della documentazione amministrativa. L'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerente che abbia presentato la maggiore offerta economica valida, purché NON INFERIORE al prezzo base definitivo.

L'Amministrazione potrà procedere anche in presenza di una sola offerta valida, purché pari o superiore al prezzo base. In caso di offerte di pari importo collocate al primo posto, sarà richiesto ai soli interessati un ulteriore rilancio in offerta riservata e, in caso di persistente parità, si procederà mediante sorteggio pubblico, secondo i criteri del Regolamento comunale sulle alienazioni.

Il Responsabile competente approva le risultanze e dispone l'aggiudicazione con propria determinazione, previa verifica dei requisiti e della compatibilità urbanistica dell'intervento dichiarato. In caso di esito infruttuoso il Comune adotterà gli eventuali ulteriori provvedimenti di competenza.

Art. 7 – Prezzo, trasferimento e successiva utilizzazione

L'aggiudicatario corrisponderà il prezzo complessivo risultante dall'aggiudicazione, detratta l'eventuale cauzione imputata a corrispettivo, entro il termine assegnato dall'Amministrazione e comunque prima della

stipulazione dell'atto pubblico di trasferimento. Sono a suo carico le spese contrattuali, fiscali e di trascrizione, oltre agli oneri istruttori eventualmente applicabili ai sensi del Regolamento comunale.

Nel caso in cui l'aggiudicatario coincida con il soggetto attuatore della Fase A dell'AC07, e ne ricorrano tutte le condizioni urbanistiche, patrimoniali e notarili, la cessione onerosa dei diritti potrà essere formalizzata DIRETTAMENTE nella Convenzione attuativa del relativo Permesso di Costruire Convenzionato n. 03/2025, senza separato atto di compravendita; la Convenzione dovrà contenere la clausola dispositiva di trasferimento, gli estremi dell'aggiudicazione, la provenienza e certificazione dei diritti, il corrispettivo e la quietanza.

Il trasferimento è soggetto a trascrizione nei registri immobiliari ai sensi dell'art. 2643, n. 2-bis, c.c. e ad annotazione nel Registro comunale delle cessioni dei diritti edificatori. L'utilizzo dei diritti nell'area di atterraggio non sostituisce il rilascio del titolo edilizio e resta subordinato alla conformità del progetto al PGT.

Art. 8 – Pubblicazione, informazioni e riserve

Il presente avviso e la documentazione di riferimento sono disponibili presso l'Area Urbanistica ed Edilizia Privata e sul sito istituzionale del Comune di Besozzo. Per informazioni: tel. 0332 970195 int. 6, e-mail urbanistica@comune.besozzo.va.it, PEC comune.besozzo.va@halleycert.it.

L'Amministrazione si riserva, per motivate ragioni di interesse pubblico e nei limiti di legge, la facoltà di sospendere o revocare la procedura prima della stipula del contratto, dandone comunicazione secondo le forme previste, senza che ciò costituisca automaticamente titolo per il ristoro di spese o mancati utili.

La procedura è svolta nel rispetto della normativa sulla protezione dei dati personali; i dati acquisiti sono utilizzati esclusivamente per gli adempimenti relativi al presente avviso e per gli obblighi di pubblicazione previsti dalla legge.

Besozzo, 11 novembre 2026

Il Responsabile Area Urbanistica ed Edilizia Privata

(Arch. Graziella Cusano)

COMUNE DI BESOZZO (VA) Ufficio Tecnico

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 23 ter del Decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 e s.m.i. – Codice dell'Amministrazione Digitale – e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.