

# **Bando di asta pubblica per la vendita di immobili.**

## **CHIARIMENTI**

Si fornisce di seguito riscontro alla richiesta di chiarimento pervenuta in relazione all'asta in oggetto.

### **Domanda 1**

Con riferimento a quanto indicato nella sezione 7 punto c) del Bando di Gara del 17.10.2022 relativo alla vendita di alcuni immobili, tra i quali il fabbricato denominato "Cascina Impellecchio, via Impellecchio Snc, Sesto Calende", sono a richiedere con la presente delucidazioni in merito al trattamento fiscale applicabile alla suddetta vendita.

Sulla base della documentazione messa a disposizione, i beni oggetto di vendita in asta sotto la denominazione "Cascina Impellecchio", risultano essere costituiti da più particelle con diversa classificazione, sia terreni che fabbricati, ovvero, come nel caso della particella 1495, con iscrizione sia nel catalogo dei terreni ("ente urbano") che in quello dei fabbricati ("C2 - fienile" e "F2 - immobile diroccato"). In sintesi, non è possibile evincere dai dati a disposizione quali imposte siano dovute, il valore su cui determinare tali imposte e quale sia/siano l'aliquota/le aliquote da applicare.

Sono a richiedere di conoscere l'esatto importo dovuto per imposte ed oneri accessori a carico dell'acquirente all'atto della vendita del lotto "Cascina Impellecchio" e le modalità di determinazione delle stesse.

### **Risposta 1**

In base alle informazioni fornite è possibile dare indicazioni esclusivamente all'applicabilità di esenzione IVA ai terreni agricoli ed in che misura, non conoscendo in maniera puntuale la natura giuridica e le circostanze correlate all'applicabilità delle altre imposte legate alla compravendita; va inoltre specificato che si tratta di una stima proposta che dovrà incontrare l'approvazione del notaio rogante.

Il compendio immobiliare di Impellecchio ha un valore stimato in € 370.000 (prezzo posto a base d'asta). Di tale cifra la quota relativa ai 12.192 mq di terreni agricoli (esenti da IVA) è stimata in circa € 46.330. La restante parte è assoggettabile all'IVA al 22%.

## Domanda 2

Vorrei sapere dopo il 19 gennaio giorno dell'apertura buste con offerte, il vincitore entro quando dovrà andare al rogito?

Voi al punto 6 paragrafo 8 scrivete che la stipula verrà esclusivamente da vs notaio e che avverrà nel luogo e nel giorno d l'ora indicati nella comunicazione di aggiudicazione definitiva e qualora l'aggiudicatario non si presenti decadrà ogni suo diritto (cioè perde la caparra versata)

Capirete che è abbastanza generico e capirete altrettanto bene che non tutti hanno cifre importanti sul c/c per prontamente saldare il lotto aggiudicato, per cui debbo ricorrere a forme di finanziamento con i tempi che noi tutti conosciamo o possiamo immaginare.

Sempre nel vs banda al punto 4 paragrafo busta B offerta economica specificate che l'offerta economica e' vincolante ed irrevocabile per un periodo di 180 gg dal 19-01-23, tale termine debbo ritenerlo come termine massimo per andare dal notaio per rogito?

## Risposta 2

Il Bando all'art. 4, punto "Busta B – Offerta economica" primo alinea, stabilisce che "l'offerta è incondizionata, vincolante ed irrevocabile per un periodo di 180 (centottanta) giorni, decorrenti dal termine ultimo fissato per la presentazione delle offerte. Per l'aggiudicatario l'offerta è irrevocabile fino alla stipula dell'atto di compravendita."

Il Bando alla lettera g) dell'articolo 6 così recita: "La stipulazione del contratto definitivo di compravendita, effettuata esclusivamente da Notaio indicato dalla Fondazione IRCCS, avverrà nel luogo e nel giorno e nell'ora indicati nella comunicazione di aggiudicazione definitiva che verrà inviata da parte della Fondazione IRCCS. Qualora l'aggiudicatario non si presenti per la stipula del contratto definitivo nel giorno, luogo ed ora indicatigli, decadrà da ogni suo diritto."

Quindi l'offerta è per l'offerente (aggiudicatario provvisorio) vincolante per 180 giorni. Una volta intervenuta l'aggiudicazione definitiva, l'offerente (aggiudicatario definitivo) è vincolato fino alla stipula del rogito che non ha un termine prefissato dal bando, ma è fissata in sede di aggiudicazione definitiva.

Il Responsabile Unico del Procedimento

Achille Lanzarini

*(firmato digitalmente)*

Milano, 12 gennaio 2023.