

BANDO DI ASTA PUBBLICA
VENDITA ALL'ASTA MEDIANTE PROCEDURA ASINCRONA TELEMATICA DI
N. 1 IMMOBILE A DESTINAZIONE non residenziale (TERZIARIO -UFFICI)
Sita in VARESE Via Como,13

L'AZIENDA LOMBARDA PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE (A.L.E.R.) DI
VARESE COMO MONZA BRIANZA BUSTO ARSIZIO
con sede legale in Varese Via Monte Rosa 21

INFORMA

che dal giorno 10/04/2026 avrà inizio la pubblicità della vendita telematica asincrona dell'unità immobiliare di seguito elencata.

DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto è un fabbricato commerciale/terziaria, utilizzata come ufficio, di circa mq. 1.548 (superficie lorda), sito in Varese, Via Como n. 13

L'immobile è censito nel catasto fabbricati del Comune di Varese (L682) con i seguenti identificativi:

sez. VA - fg. 11 – mapp. 6844 - sub. 4 – categoria A/10 - Classe 3 - Consistenza 27 vani – Superficie Catastale 867 mq - Rendita Euro 6.553,84 - via Como n. 13 Piano: T-1-2-S1.

L'unità immobiliare risulta distribuita su quattro livelli di circa 367 mq lordi per piano:

- piano seminterrato utilizzato come spazio accessorio e di deposito/magazzino.
- piano terra composto dai locali ad uso ufficio amministrativo con accesso per gli inquilini da Via Como, 13 e locali di servizio;
- piano primo composto dai locali ad uso della Presidenza e Direzione oltre a funzioni accessorie e locali di servizio
- piano sottotetto composto da un unico locale ad uso archivio e deposito;

Il complesso è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato in apposito locale.

Il prezzo a base d'asta è di € 1.200.000,00 (euro unmilione duecentomila/00).

Per informazioni è possibile inviare una richiesta all'indirizzo di posta elettronica patrimonio@alervarese.com e uogvarese@alervarese.com o contattare il numero telefonico 0332.8069851 dal lunedì al giovedì ore 9.30/12.00 – 14.30/16.00; il venerdì ore 9.30/12.00.

Per visionare l'immobile è necessario prendere appuntamento collegandosi alla pagina della vendita presente sul sito <https://alervarese.venditetrprivati.com/> ricercando il lotto di interesse e cliccando il pulsante "prenota visita".

1. CONDIZIONI GENERALI

L'asta per la vendita del bene, che si svolgerà in modalità telematica asincrona, avrà inizio il giorno 08/07/2026 alle ore 10.00 con termine il giorno 09/07/2026 alle ore 12.00.

Una vendita all'asta telematica asincrona è una gara online che si svolge in un periodo di tempo prestabilito, durante il quale i partecipanti possono fare rilanci successivi in modo autonomo, senza la necessità di essere collegati contemporaneamente al sito. La gara è completamente digitale, avviene su un portale online autorizzato e, se ci sono rilanci negli ultimi minuti prima della chiusura, il tempo viene prolungato automaticamente.

2. MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO DELL'ASTA TELEMATICA

• Durata e partecipazione:

I partecipanti devono registrarsi sul portale indicato nell'avviso di vendita e presentare un'offerta tramite una busta digitale. L'asta si svolge in un periodo di tempo definito in cui l'offerente può liberamente effettuare dei rilanci.

L'asta terminerà nelle date e orari indicati nel presente bando indipendentemente dall'orario di apertura gara.

• Modalità asincrona:

A differenza di un'asta sincrona, la gara non si svolge in tempo reale con tutti i partecipanti connessi contemporaneamente. Le offerte vengono presentate e i rilanci effettuati in tempi diversi, ognuno secondo la propria disponibilità.

• Prolungamento automatico:

Se un offerente effettua un rilancio 10 minuti prima del termine stabilito per la chiusura della gara, il sistema prolunga automaticamente il tempo di chiusura dell'asta di altri 10 minuti per consentire a tutti di reagire. Questo meccanismo di "prolungamento" può ripetersi diverse volte, fino a un massimo stabilito di 12.

• Anonimato e privacy:

Le offerte sono anonime per tutelare la privacy dei partecipanti. È possibile visualizzare l'andamento della gara, il prezzo corrente e il tempo rimanente, ma non i dati anagrafici degli altri offerenti.

• Aggiudicazione:

L'asta si conclude al termine del tempo prestabilito e degli eventuali prolungamenti. L'offerente che ha fatto il rilancio più alto si aggiudica provvisoriamente il bene. L'aggiudicazione diventa definitiva solo dopo la verifica dei requisiti ed il saldo del prezzo stabilito.

3. REGISTRAZIONE AL PORTALE

La domanda di partecipazione all'asta e l'offerta di acquisto devono essere presentate telematicamente previa registrazione gratuita sul sito <https://alervarese.venditetraprivati.com/> selezionando il comando login/registrazione posto in alto a destra.

Si avverte che l'utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso (username e password) e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

I riferimenti inseriti in fase di registrazione da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti alla procedura di asta. È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente il proprio profilo per qualsiasi variazione, anche riguardante l'indirizzo e-mail.

4. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Le Persone Fisiche, le Imprese Individuali, le Società e gli Enti Privati interessati, dovranno formulare l'offerta esclusivamente collegandosi al portale sopra indicato e compilando l'iscrizione all'asta entro le ore 12:00 del giorno feriale precedente, ovvero il 07/07/2026.

Nella scheda di vendita è presente una sezione denominata "documenti" dove è possibile scaricare il bando di gara, documenti inerenti al bene posto in vendita, i moduli da allegare alla domanda di partecipazione nonché il manuale per il corretto deposito dell'offerta.

Per presentare l'offerta è necessario cliccare il bottone "fai un offerta" e procedere inserendo le informazioni richieste nel format e nel presente bando.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare l'assistenza del portale reperibile dalle 8:30 alle 13:00 e dalle 13:30 alle 17:30 dal lunedì al venerdì al numero 0444 346211 interno 2 o scrivere all'indirizzo venditeprivate@fallco.it.

5. DOCUMENTI

- **le persone fisiche** dovranno obbligatoriamente allegare all'offerta i seguenti documenti:
 - dichiarazione di presa visione e accettazione delle condizioni di vendita presenti nel bando;
 - dichiarazione sostitutiva (modulo 2/a);
 - documento di identità in corso di validità e codice fiscale;
 - permesso di soggiorno almeno biennale e codice fiscale (per cittadini stranieri);
 - copia bonifico del deposito cauzionale;

- **le imprese individuali** dovranno obbligatoriamente allegare all'offerta i seguenti

documenti:

- dichiarazione di presa visione e accettazione delle condizioni di vendita presenti nel bando;
- il modello 2/b autocertificazione ai sensi del dpr 28/12/2000 n. 445;
- documento di identità in corso di validità del legale rappresentante e codice fiscale/p.iva;
- certificato della CCIAA;
- copia bonifico del deposito cauzionale;

• **le società, cooperative, enti privati ecc.** dovranno obbligatoriamente allegare all'offerta i seguenti documenti:

- dichiarazione di presa visione e accettazione delle condizioni di vendita presenti nel bando;
- il modello 2/c autocertificazione ai sensi del dpr 28/12/2000 n. 445;
- documento di identità in corso di validità del legale rappresentante e codice fiscale/P.IVA;
- certificato della CCIAA o certificato di iscrizione agli appositi registri istituiti presso la prefettura o presso i ministeri;
- copia bonifico del deposito cauzionale;

• **Allegati**

- Offerta economica: Mod. 1/A – 1/B;
- Autocertificazione: Mod. 2/A -2/B – 2/C;
- Perizia estimativa.

6. REQUISITI

Sono ammesse a partecipare all'asta le persone fisiche e i soggetti diversi da persone fisiche in possesso dei seguenti requisiti:

- 1- cittadinanza italiana o di uno Stato membro dell'Unione Europea per le persone fisiche; sede in uno degli Stati dell'Unione Europea per le persone giuridiche;
- 2- cittadini stranieri in possesso dei titoli di cui al comma 6 art.40 T.U. n.286/1998, così come modificato dall'art.27 Legge 30 luglio 2002 n.189;
- 3- assenza di cause ostative a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- 4- assenza di pronunce di condanna con sentenza passata in giudicato per un reato che pregiudichi la capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- 5- assenza di vertenze o contenzioso in atto con ALER al momento della presentazione dell'offerta;
- 6- se conduttore ALER, essere in regola con i pagamenti dei canoni e servizi;
- 7- se società, iscrizione presso la Camera di Commercio, Industria e Artigianato o documento equivalente;
- 8- non trovarsi in stato di liquidazione o fallimento o non avere in corso domanda di concordato.

I requisiti di cui sopra dovranno essere attestati, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dalle persone fisiche utilizzando il modello Mod. 2A, mentre per le persone giuridiche utilizzando il modello Mod.2B o 2C.

I requisiti suddetti dovranno essere posseduti oltre che alla data di pubblicazione del presente bando, anche al momento dell'atto di acquisto.

7. DEPOSITO CAUZIONALE

Per presentare l'offerta, ciascun richiedente dovrà versare quale deposito cauzionale un importo fisso di € 25.000,00 (euro venticinquemila/00), maggiorato della quota relativa alle spese di istruzione pratica quantificate in euro 1000,00 (euro MILLE/00 oltre IVA 22%) per un totale di € 1.220,00,00 (euro MILLEDUECENTOVENTI/00).

Il deposito dovrà effettuarsi tramite bonifico bancario sul conto corrente:

IBAN: IT71X0306911884100000010203 intestato a Zucchetti Software Giuridico.

Indicando come causale: "Asta ALER VA-CO-MB-BA – data vendita 08/07/2026".

Il deposito cauzionale, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà risultare accreditato e visibile sul sopra citato conto corrente entro le ore 12:00 del giorno feriale antecedente la gara. Si consiglia di verificare preventivamente con la banca le tempistiche di esecuzione e accredito del bonifico ordinato.

La copia della contabile del versamento dovrà essere inoltre allegata all'offerta.

I soggetti partecipanti all'asta in modalità telematica sono consapevoli delle possibili problematiche derivanti dall'utilizzo di mezzi telematici, per le quali l'Azienda non potrà in alcun modo essere ritenuta responsabile.

La cauzione verrà restituita ai partecipanti non aggiudicatari senza interessi, al completamento delle verifiche di idoneità dell'aggiudicatario.

8. CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

È esclusa la presentazione di più offerte da parte del medesimo soggetto per la stessa unità immobiliare.

9. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA

La partecipazione degli offerenti alla vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito <https://alervarese.venditetrprivati.com/>, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute al momento dell'abilitazione alla partecipazione.

Ciascun offerente telematico, una volta autorizzato a partecipare, riceverà un CODICE PIN all'indirizzo e-mail di registrazione, con il quale potrà effettuare i rilanci.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma <https://alervarese.venditetrprivati.com/> sul prezzo offerto più alto.

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste ed il vaglio di ammissibilità di

tutte le offerte ricevute.

In caso di offerte pervenute negli ultimi 10 (dieci) minuti, il termine della gara verrà automaticamente prolungato di ulteriori 10 (dieci) minuti per un massimo di 12 prolungamenti.

Ogni offerta effettuata in sede d'asta corrisponde ad un'offerta irrevocabile d'acquisto del lotto. L'offerta perde efficacia quando è superata da un'offerta migliorativa.

10. AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA E DEFINITIVA

L'aggiudicazione provvisoria è effettuata esclusivamente in favore del migliore offerente. Nel caso in cui pervengano due o più offerte di identico importo, prima di dare avvio alla gara, si procederà alla scelta di quella da considerare prioritaria.

La seduta sarà sospesa temporaneamente fino all'avvenuta definizione del soggetto da considerare con l'offerta migliore. Tale scelta avverrà con il criterio del sorteggio in seduta pubblica, a cui saranno invitati gli offerenti coinvolti, entro i successivi 5 giorni.

Successivamente alla scelta, la seduta sarà ripresa secondo quanto stabilito dalle regole dell'asta.

L'Azienda trattiene l'importo pervenuto come cauzione sino alla verifica del possesso dei requisiti previsti dal Bando da parte dell'aggiudicatario/i, a cui seguirà l'aggiudicazione definitiva con provvedimento del Direttore Generale. Per i non aggiudicatari, se ne prevede la restituzione entro 90 giorni dall'espletamento della gara.

Verranno trattenute dal sito Gestore della vendita le spese di istruzione pratica versate in fase di deposito cauzionale.

Il bonifico presentato a titolo di deposito cauzionale dal concorrente risultato migliore offerente, verrà incassato dall'Azienda a titolo di anticipo sul prezzo di acquisto.

La cauzione versata da altri soggetti non risultati aggiudicatari, verrà restituita a seguito dell'aggiudicazione definitiva. **L'offerta vincola il concorrente.**

L'Azienda, qualora intervenissero cause di forza maggiore, che impediscano l'aggiudicazione e/o la consegna dell'unità immobiliare, potrà, con proprio provvedimento motivato, sospendere la procedura ovvero annullare la gara ad ogni effetto; in quest'ultimo caso l'Azienda provvederà alla restituzione di quanto versato a titolo di deposito cauzionale, comprese le spese di istruzione pratica, senza null'altro dovere per danni, interessi o risarcimenti ai concorrenti.

Nel caso in cui l'aggiudicatario rinunciasse all'aggiudicazione per motivi non imputabili all'Azienda, sarà facoltà dell'Azienda stessa procedere all'aggiudicazione alla seconda migliore offerta e ogni rapporto tra le parti si intenderà automaticamente risolto, con la conseguente decadenza all'aggiudicazione e con facoltà, per l'Azienda, di procedere all'incameramento del deposito cauzionale.

La comunicazione da parte dell'Azienda all'aggiudicatario provvisorio dell'esito dell'asta, dovrà intendersi quale formale comunicazione all'aggiudicatario, anche ai fini dei successivi adempimenti conseguenti.

L'aggiudicazione definitiva da parte dell'organo competente dell'Azienda sarà adottata con

specifico provvedimento dopo regolare verifica dei requisiti dell'offerente e degli eventuali cointestati.

11. CONTRATTO

La stipula dell'atto di acquisto è prevista entro 120 giorni naturali dall'aggiudicazione definitiva.

Il rifiuto o la mancata presentazione dell'aggiudicatario alla stipula del contratto di compravendita entro il termine stabilito, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e l'incameramento della cauzione.

Sarà facoltà dell'Azienda concedere una proroga al termine previsto per la stipula del rogito per comprovati motivi non dipendenti dalla responsabilità dell'acquirente.

La vendita è soggetta a imposizione IVA come previsto dall'art. 10 c.1 lett. 8bis e 8ter del DPR 633/1972.

L'atto di cessione sarà stipulato a nome dell'offerente e, su sua richiesta, potrà essere cointestato ad altre persone da lui indicate in sede di offerta, nel qual caso i cointestati dovranno produrre le medesime dichiarazioni di cui agli allegati attinenti ai requisiti (Mod. 2A o 2B o 2C).

Il prezzo risultante dall'offerta, dedotto il deposito cauzionale di € 25.000,00, dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato ad ALER Varese Como Monza Brianza Busto Arsizio contestualmente all'atto di rogito.

Sono a carico dell'acquirente:

- Le spese notarili e gli oneri fiscali; Il contratto di acquisto dovrà essere effettuato da un notaio indicato dall'acquirente, oppure, su richiesta dell'acquirente, l'ALER metterà a disposizione il nominativo di un notaio che ha già collaborato con l'Azienda ed in possesso di adeguata esperienza in questi atti.
- Le eventuali spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni, deliberate dall'assemblea di condominio (manutenzione ordinaria o straordinaria) prima dell'acquisto ed i cui termini di pagamento vadano a scadere successivamente alla data dell'atto di rogito, sono a carico dell'acquirente.
- L'eventuale fondo per la manutenzione del condominio, costituito negli anni precedenti da ALER, dovrà essere liquidato ad ALER dall'Amministratore e reintegrato dall'acquirente.

L'unità immobiliare è venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza obbligo per l'Azienda venditrice di ulteriori opere di manutenzione e/o migliorie ed adeguamenti normativi relativi agli impianti elettrici, termici /sanitari, ecc.

Informativa e consenso al trattamento dei dati personali (art. 13 GDPR 2016/679)

In osservanza a quanto previsto dalla normativa vigente in materia di protezione dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, ALER informa i concorrenti che i dati personali raccolti verranno trattati con strumenti cartacei ed informatici per finalità istituzionali legate alla gestione del procedimento amministrativo nel suo complesso e ad esso collegate.

Il Responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 8 della Legge 241/90 successive modificazioni e integrazioni è il Responsabile dell'U.O.G. di competenza.

VARESE, 10 APRILE 2026

F.to IL DIRETTORE GENERALE

Ing. Luca Rocchetti