



Comune di Chiaravalle

Provincia di Ancona

4° Settore – Lavori Pubblici, Manutenzione e Patrimonio

AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE CON DIVERSA DESTINAZIONE

In esecuzione alla Determinazione n.416 del 26.05.2025,

RENDE NOTO

che il giorno 29.07.2025 alle ore 10:00 presso la Residenza Comunale, sita in Piazza Risorgimento n. 11 – 60033 Chiaravalle, è indetta un'asta pubblica, attraverso offerte segrete, al rialzo rispetto all'importo a base d'asta, per la vendita di immobili di proprietà comunale con diversa destinazione, con le seguenti modalità:

ARTICOLO 1 - PREMessa

Il Comune di Chiaravalle intende alienare, a mezzo di asta pubblica per singoli lotti, gli immobili di proprietà comunale, non strumentali all'esercizio delle funzioni dell'Ente, riportati **nell'elenco "Allegato 4"** che unito al presente avviso ne è parte integrante e sostanziale.

La descrizione dei cespiti, contenuta nell'allegato 4 del presente avviso, è puramente indicativa; è facoltà dei soggetti interessati a partecipare all'Asta di prendere visione degli stessi, ovvero della documentazione in possesso dell'amministrazione, previa richiesta da formulare al Comune di Chiaravalle - 4° Settore - Lavori Pubblici Manutenzioni e Patrimonio:

a mezzo postale all'indirizzo: Comune di Chiaravalle – Piazza Risorgimento 11 - 60033 Chiaravalle (AN)

a mezzo PEC all'indirizzo: info@pec.comune.chiaravalle.an.it

a mezzo Email: info@comune.chiaravalle.an.it, mirco.girini@comune.chiaravalle.an.it, maurizio.falchetti@comune.chiaravalle.an.it;

in forma telefonica ai nn. 0719499240 – 0719499263 – 0719499297.

Gli immobili oggetto dell'asta pubblica, sono visionabili, previo appuntamento da concordare con l'ufficio Lavori Pubblici, Manutenzione e Patrimonio. Degli eventuali sopralluoghi, effettuati alla presenza dei tecnici comunali, verrà dato atto mediante apposito verbale.

L'avviso è pubblicato all'Albo Pretorio dell'Ente, nonché sul sito istituzionale dell'Ente

Il Responsabile del Procedimento è l'Ing. Mirco Girini.

ARTICOLO 2 - CONDIZIONI GENERALI

Gli immobili, riportati nel citato elenco, vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con accessori e pertinenze, diritti e oneri di qualsiasi specie su essi gravanti, servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti che non apparenti, lo stato dell'immobile sarà quello risultante dalla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve.

Ogni spesa, nonché le imposte e tasse vigenti al momento della stipulazione dell'atto di vendita/acquisto, inerente al trasferimento della proprietà, saranno a carico del soggetto acquirente. Qualora l'offerta venga prodotta da più soggetti, l'alienazione verrà effettuata per quote indivise.

Il deposito cauzionale provvisorio (art. 45 c.3 R.D.827/1924) è pari al 10% del prezzo a base d'asta e dovrà essere preventivamente versato mediante bonifico presso la Tesoreria Comunale, ovvero a mezzo di assegno circolare, non trasferibile, intestato al Comune di Chiaravalle (vedere in dettaglio art. 3 punto 3) del presente avviso). Si precisa che la somma versata, a titolo di deposito cauzionale, verrà trattenuta dall'Ente e scomputata a valersi come acconto sul prezzo di vendita, in caso di aggiudicazione.

La stipula dell'atto di compravendita avverrà entro i 60 gg. successivi all'aggiudicazione e comunque entro il 31/12/2025.

L'aggiudicatario dovrà provvedere, prima della stipulazione dell'atto di compravendita, al versamento, in un'unica soluzione alla Tesoreria Comunale dell'intero costo risultante dall'offerta, al netto dell'importo del deposito cauzionale, versato ai sensi del successivo art. 3, oltre I.v.a., se dovuta.

Le offerte possono essere presentate anche da soggetti nominati secondo le modalità previste dall'art. 81 del R. D. n. 827/1924. Sono, inoltre, fatte salve le rappresentanze legali previamente e debitamente autorizzare, nonché le procure speciali. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate a nome di più persone, queste s'intendono solidalmente obbligate.

Non è consentita direttamente o indirettamente la presentazione di più offerte da parte dello stesso soggetto riferite al medesimo lotto.

Le procedure di assegnazione avverranno secondo il massimo rialzo sul prezzo stimato dei beni, riportato per ciascun lotto nell'allegato al presente bando, da esprimere con offerte segrete (art. 73, comma 1 lettera c) del R.D. 23 maggio 1924 n. 827), in busta chiusa e sigillata.

Qualora emergessero pesi od oneri pendenti sui beni oggetto di alienazione, si provvederà alla loro rimozione prima della stipula dell'atto di compravendita, anche provvedendo ad eventuali affrancazioni.

ARTICOLO 3 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Coloro che intendono partecipare all'asta dovranno far pervenire, a pena di esclusione, un plico sigillato indirizzato al Comune di Chiaravalle – Piazza Risorgimento n. 11 – 60033 Chiaravalle **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 28 luglio c.a., per ogni lotto a cui si intende concorrere.**

Ciascun plico dovrà indicare all'esterno il cognome e nome (o la ragione/denominazione sociale) del mittente e la seguente dicitura: "Offerta Asta Pubblica del giorno – lotto n." (**un plico per ogni lotto a cui si intende partecipare) e dovrà contenere a pena di esclusione la seguente documentazione:**

1) Istanza di partecipazione (schema all. 1), con marca da bollo di euro 16.00, con allegata copia del documento di identità dell'offerente e firmata per esteso dal medesimo, recante le generalità, la residenza dell'offerente ed il codice fiscale/partita iva.

Se l'offerente agisce in nome e per conto di una persona giuridica, dovrà espressamente indicarlo e dichiararlo nell'istanza di partecipazione e nella dichiarazione sostitutiva di cui al punto 2.

2) Dichiarazione sostitutiva (schema all. 2) ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 (con allegata copia del documento di identità del sottoscrittore) con cui l'offerente dichiara:

in caso di persona fisica

- di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- di non essere a conoscenza di qualsiasi conflitto di interessi legato alla partecipazione alla presente procedura;
- di non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- di essere in regola con il pagamento delle imposte e tasse secondo la legislazione italiana, tributi comunali inclusi;
- di non incorrere in altre cause che non consentono di contrattare con la Pubblica Amministrazione;

in caso di persona giuridica

- che è iscritta nel Registro delle Imprese (indicare il numero di iscrizione alla C.C.I.A. e nominativo delle persone designate a rappresentare ed impegnare la Società);
- che i soci e i rappresentanti della società non sono interdetti, inabilitati o falliti e che non hanno in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- che in relazione ai soci ed ai rappresentanti della società di non essere a conoscenza di qualsiasi conflitto di interessi legato alla partecipazione alla presente procedura;
- che i soci e i rappresentanti della società non hanno a proprio carico sentenze definitive di condanna che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- che la Società non si trova in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
- di essere in regola con il pagamento delle imposte e tasse secondo la legislazione italiana, tributi comunali inclusi;
- di non incorrere in altre cause che non consentono di contrattare con la Pubblica Amministrazione;

3) deposito cauzionale pari al 10% dell'importo a base d'asta costituito mediante assegno circolare “non trasferibile” intestato al Comune di Chiaravalle – Tesoreria comunale (n. 1 assegno per ciascun lotto a cui si partecipa), o mediante bonifico bancario a favore del Comune di Chiaravalle - Servizio Tesoreria c/o Monte dei Paschi di Siena - IBAN **IT3300103037320000001490895 (n. 1 bonifico per ciascun lotto a cui si partecipa), a garanzia dell'affidabilità dell'offerta, con i seguenti importi:**

LOTTO 1 - € 9.000,00 (euro novemila/00)

LOTTO 2 - € 4.500,00 (euro quattromilacinquecento/00)

LOTTO 3 - € 25.200,00 (euro venticinquemiladuecento/00)

LOTTO 4 - € 540,00 (euro cinquecentoquaranta/00)

LOTTO 5 - € 495,00 (euro quattrocentonovantacinque/00)

LOTTO 6 - € 270,00 (euro duecentosettanta/00)

LOTTO 7 - € 1.100,00 (euro millecento/00)

(non è ammessa la costituzione del deposito tramite polizza fidejussoria bancaria o assicurativa).

4) Busta piccola sigillata contenente la Proposta irrevocabile di acquisto (schema all. 3) da redigersi, a pena di esclusione, per ogni singolo lotto cui si intende partecipare, compilando l'allegato modulo, con marca da bollo di euro 16.00, che dovrà essere sottoscritto per esteso dall'offerente. L'importo offerto dovrà essere indicato in cifre ed in lettere, in caso di discordanza prevale l'importo più favorevole per l'Amministrazione comunale. La proposta irrevocabile di acquisto dovrà, a pena di esclusione, essere chiusa in apposita e separata busta debitamente firmata sui lembi di chiusura nella quale non dovranno essere inseriti altri documenti. Su tale busta dovrà essere apposta l'indicazione del nominativo dell'offerente e la dicitura "Asta pubblica del giorno - Offerta prezzo di acquisto lotto n." e quindi la stessa inserita nel plico più grande.

Non saranno accettate offerte pervenute oltre la data stabilita, offerte formulate al ribasso, parziali, condizionate o espresse in modo indeterminato.

Sono ammesse le richieste inoltrate per procura e per persona da nominare.

La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da notaio e dovrà (a pena di esclusione) essere allegata al resto della documentazione di gara in originale o copia autentica. Allorché le offerte siano presentate o fatte a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

L'offerente per persona da nominare dovrà dichiarare la persona per la quale ha presentato l'offerta e questa dovrà accettare la dichiarazione, o all'atto dell'aggiudicazione firmandone il verbale o, al più tardi, nei tre giorni successivi mediante formale atto di accettazione. In mancanza di ciò l'offerente sarà considerato, a tutti gli effetti legali, come vero ed unico aggiudicatario.

ARTICOLO 4 - ESECUZIONE DELLE VARIAZIONI CATASTALI

Nei casi in cui, per addivenire alla stipula dell'atto notarile di vendita dell'immobile, si necessiti provvedere alla presentazione all'Agenzia del Territorio dei relativi atti di aggiornamento catastale, l'aggiudicatario dovrà assumere a proprio carico l'esecuzione e i costi delle relative pratiche.

ARTICOLO 5 - MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELLE PROCEDURE

In seduta pubblica si procederà alla lettura delle proposte pervenute per ciascun lotto e l'aggiudicazione provvisoria sarà disposta a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più elevata, il cui importo sia maggiorato o almeno pari a quello posto a base d'asta per il lotto di partecipazione; la procedura sarà valida anche in presenza di una sola offerta per ogni bene immobile, purché sia superiore o pari al prezzo a base d'asta; in caso di offerte eguali, si procederà all'aggiudicazione, a norma dell'art. 77 del R.D. 827/24 e art. 10 del Regolamento Comunale dei Contratti di acquisto ed alienazione di beni immobili: "nel caso in cui due o più concorrenti, presenti all'asta, facciano la stessa offerta ed essa sia accettabile, si procede nella medesima seduta ad una licitazione fra essi soli, ad offerta segreta in busta chiusa e con le modalità che la Commissione stabilirà nella medesima seduta. Ove nessuno di coloro che abbiano fatto offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, la sorte decide chi debba essere l'aggiudicatario"; nel caso non siano presenti tutti gli offerenti che hanno presentato identica offerta si procederà alla richiesta di miglioramento con gli offerenti presenti all'asta anche in presenza di uno solo di questi.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono pertanto immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue all'aggiudicazione definitiva. L'offerta è vincolante per il periodo di 180 giorni.

Non sono ammesse offerte non presentate secondo le modalità stabilite nel presente avviso, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o altrui.

L'aggiudicazione diverrà definitiva solo a seguito dell'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale delle risultanze della gara espletata così come verbalizzate in apposito atto.

L'Ente si riserva la possibilità di effettuare controlli e verifiche sulla veridicità delle autocertificazioni prodotte dall'offerente, anche successivamente all'aggiudicazione e prima della stipulazione del contratto. Resta inteso che la non veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza della aggiudicazione e la non stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, salve comunque le responsabilità penali. L'Ente in tal caso avrà diritto ad incamerare l'intero deposito cauzionale prestato, salvo comunque il diritto al maggior danno.

ARTICOLO 6 - PAGAMENTO E STIPULA ATTO DI COMPRAVENDITA

L'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del prezzo di vendita nel termine di cui all'art. 2- Condizioni Generali del presente bando, prima dell'atto di compravendita.

L'atto di vendita dovrà essere rogato, in data da concordarsi tra le parti, entro 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva e comunque entro il 31/12/2025 presso uno studio notarile di fiducia dell'acquirente.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non provvedesse al versamento del prezzo risultante dall'offerta nel termine di cui sopra, si procederà, con apposito provvedimento da notificare all'interessato, alla revoca dell'aggiudicazione e dell'offerta. In tal caso sarà incamerato il deposito cauzionale versato, fatto salvo il diritto di risarcimento dei costi che verranno sostenuti dall'Amministrazione per eventuali nuove gare e ferme restando tutte le azioni in tema di responsabilità contrattuale.

In tal caso l'Amministrazione Comunale potrà, a suo insindacabile giudizio e scelta, anche assegnare l'immobile al concorrente che ha presentato l'offerta immediatamente inferiore purché conveniente per l'Amministrazione.

Il contratto di compravendita tra l'Ente e l'Aggiudicatario verrà rogato con spese attinenti e conseguenti tutte a totale carico dell'acquirente.

Saranno altresì a carico dell'acquirente le spese di frazionamento ed aggiornamento catastale degli immobili assegnati, ove previste o comunque necessarie.

Nel caso di mancato pagamento del prezzo nei termini di cui all'art. 2 e comunque nel caso di mancata stipulazione per fatto dell'aggiudicatario, lo stesso si intenderà decaduto dalla gara e l'Ente incamererà l'intero deposito cauzionale prestato a titolo di penale irriducibile, salvo comunque il diritto al maggior danno.

Ai concorrenti che avranno presentato offerta senza essere aggiudicatari o che non verranno ammessi alla gara, verrà rilasciata dichiarazione di svincolo dei depositi cauzionali eseguiti.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 12 del "Regolamento dei Contratti di Acquisto ei beni immobili...", verificate le proprie esigenze di bilancio, concedere una sola volta e per non più di tre mesi una proroga al termine fissato per il pagamento della somma offerta nel caso in cui l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause indipendenti dalla volontà del soggetto.

Per quanto non espressamente previsto dal presente avviso d'asta si intendono richiamate e ritrascritte tutte le norme e le condizioni del R.D. n. 827/24 e successive modificazioni ed integrazioni in quanto compatibili.

Per ogni controversia che dovesse insorgere con l'Aggiudicatario in relazione all'alienazione, si adirà l'Autorità Giudiziaria territorialmente competente.

Si informa che ai sensi della normativa vigente, i dati forniti dai soggetti partecipanti sono trattati per le finalità connesse alla procedura e per la successiva stipulazione e gestione del contratto. Il loro conferimento è obbligatorio per i soggetti che vogliono partecipare alla procedura.

L'ambito di comunicazione dei dati è limitato alle esigenze connesse alla gara e alla successiva stipulazione del contratto secondo la normativa vigente in tema di appalti pubblici e diritto di accesso ai documenti.

I dati inerenti la procedura e il successivo contratto, ai sensi del Regolamento UE 679/2016 GDPR e del D.lgs. 196/2023, così come modificato dal D.lgs. 101/2018, saranno trattati dal Comune, anche con strumenti informatici, unicamente per lo svolgimento degli adempimenti di istituto, di legge e di regolamento correlati alla procedura da espletare, al contratto ed alla gestione amministrativa e contabile del rapporto contrattuale, nell'ambito delle attività predisposte nell'interesse pubblico e nell'esercizio dei pubblici poteri.

I partecipanti alla gara, indicano i dati richiesti, autorizzando implicitamente l'utilizzazione dei medesimi limitatamente agli adempimenti della procedura di gara e del successivo contratto.

Il Responsabile del Procedimento è l'Ing. Mirco Girini.

Il presente bando unitamente ai suoi allegati è anche disponibile sul sito internet del Comune di Chiaravalle al seguente indirizzo sul quale verrà resa nota ogni eventuale ulteriore notizia e comunicazione al riguardo della presente gara.

<https://www.comune.chiaravalle.an.it>

IL RESPONSABILE DEL SETTORE 4
Ing. Mirco Girini