



COMUNE DI VARZI

PROVINCIA DI PAVIA

Cod. Fisc. 86003550182

BANDO D'ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI IMMOBILE COMUNALE

* * * * *

In esecuzione del Piano delle alienazioni e Valorizzazioni immobiliari 2025-2027 di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 30.04.2025.

SI RENDE NOTO

che il giorno 9 dicembre 2025, alle ore 11:00, avrà luogo, in Piazza Umberto I n. 1 27057 - Varzi (PV), presso la Sala Consigliare posta al piano primo, un'ASTA PUBBLICA con il sistema delle offerte segrete, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, ai sensi degli artt. 73, lett. c) e 76, commi 1 e 2, del R.D. 23 maggio 1924 n. 827.

Tutta la documentazione è reperibile sul sito internet del Comune <https://trasparenza.comune.varzi.pv.it/> nella sezione "Bandi di gara e contratti" nonché dalla home page del sito istituzionale nella sezione "Avvisi" (<https://www.comune.varzi.pv.it/it>). I concorrenti potranno rivolgere richieste di chiarimenti sulla procedura di gara al Telefono: (+39) 0383 52052 – Ufficio Tecnico, Email: ediliziaprivata@comune.varzi.pv.it o PEC: protocollo@pec.comune.varzi.pv.it. Le domande saranno riscontrate direttamente al richiedente per iscritto, con la medesima procedura da egli utilizzata e, se di interesse generale, saranno pubblicate sul sito internet del Comune.

Il prezzo a base d'asta è fissato a corpo: la superficie dell'immobile ha pertanto carattere puramente indicativo.

L'unità immobiliare, consistente in una porzione di relitto stradale, viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le pertinenze ed accessori, servitù apparenti o che abbiano ragione di esistere.

Cauzione per partecipare al bando: per ciascun lotto sono indicate le cauzioni da versare pari al **10%** del prezzo a base d'asta.

Beni immobile di proprietà comunale da alienare o da valorizzare in attuazione dei commi 1 e 2 dell'art. 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, come sostituito dall'art. 27, comma 7, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201 convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214:

n.	Descrizione	Ubicazione	Mq.	Fg.	Part.	Valore di stima
1	PORZIONE DI RELITTO STRADALE	LOCALITA' GERBIDI INFERIORE	25	5	758	€ 2.500,00

Art. 1 - REQUISITI NECESSARI PER LA PARTECIPAZIONE ALLE ASTE

Possono presentare domanda di partecipazione alla gara le persone fisiche, giuridiche, società, enti ed organismi, che, alla data di presentazione della domanda, abbiano i seguenti requisiti:

- a) essere in possesso della cittadinanza/nazionalità italiana, o della cittadinanza di un paese aderente all'Unione Europea con attestato di soggiorno permanente, oppure della cittadinanza extra europea purché, se persona fisica, sia in regola con il permesso/carta di soggiorno con validità illimitata e, se persona giuridica, società, enti ed organismi, abbia sede primaria o secondaria in Italia;
- b) essere soggetti nei cui confronti non sia stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, oppure applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 del Codice di Procedura Penale, per i reati che comportano l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti che si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali e/o che si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale (fra cui l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione) o di inabilitazione.

Art. 2 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Chiunque possieda i requisiti per partecipare dovrà far pervenire il plico contenente l'offerta a mezzo raccomandata del servizio postale, mediante agenzia di recapito autorizzata ovvero a mano, negli orari di apertura al pubblico, previo rilascio di apposita ricevuta, presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Varzi – Piazza Umberto I° n. 1 – 27057 Varzi (PV).

I plichi dovranno essere chiusi e recare all'esterno, oltre al nominativo e all'indirizzo del concorrente, le indicazioni relative all'oggetto dell'asta e precisamente: "AVVISO D'ASTA

I plichi dovranno pervenire entro le ore 12:00 del 05/12/2025, termine perentorio.

Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti, e qualora per qualsiasi motivo non giungano a destinazione in tempo utile, il relativo concorrente non sarà ammesso all'asta.

I plichi devono contenere al loro interno i seguenti documenti:

- a) **domanda di partecipazione all'asta** su carta semplice (in conformità agli schemi che sono resi disponibili sul sito del Comune di Varzi Allegato 1 se n. 1 acquirente; Allegato 2 se n. 2 o più acquirenti; Allegato 3 se persona giuridica), indirizzata al Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Varzi, Piazza Umberto I° n. 1 – 27057 Varzi (PV) e riportante:
 - l'indicazione precisa e dettagliata delle generalità anagrafiche (cognome, nome, luogo e data di nascita, la residenza, il codice fiscale) del/degli offerenti, con la specifica se questi agisce ed interviene in nome e per conto di altri soggetti. In questo ultimo caso dovranno essere indicati anche tutti i dati relativi all'individuazione completa e precisa del soggetto rappresentato, ivi compreso l'attuale indirizzo del medesimo e, in tal caso, deve essere allegata anche la procura notarile in originale o copia autenticata da notaio;
 - per le persone giuridiche, società, enti ed organismi: la denominazione o la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale o la partita IVA, se di nazionalità italiana o con sede secondaria in Italia, nonché le generalità del legale rappresentante, complete del codice fiscale;
- b) **dichiarazione unica ai sensi del DPR n. 445/2000**, con la quale il concorrente dichiara:
 - di possedere la cittadinanza italiana oppure la cittadinanza di un paese aderente all'Unione Europea e pertanto in possesso di "Attestato di Soggiorno Permanente" oppure la cittadinanza extraeuropea e pertanto in possesso di "Permesso di Soggiorno con validità illimitata";
 - che nei propri confronti o, se persona giuridica, nei confronti di ciascun amministratore munito di poteri di rappresentanza, non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, oppure applicazione, della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 c.p.p., per i reati che comportano l'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione;
 - di aver preso visione dell'immobile in vendita, dell'avviso d'asta e di ogni altra condizione attinente alla vendita, e di accettare senza alcuna riserva tutte le norme e condizioni ivi riportate, nessuna esclusa;

- di non far parte del personale del Comune di Varzi;
 - il domicilio ove il concorrente vuole ricevere le comunicazioni riguardanti il presente avviso, il relativo numero di recapito telefonico, l'indirizzo di posta elettronica e-mail e l'eventuale indirizzo PEC cui inviare tutte le comunicazioni;
 - se persona giuridica, che l'impresa non si trova in stato di fallimento, concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa, amministrazione controllata e che non è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
 - se persona giuridica, gli estremi di iscrizione al Registro Imprese tenuto dalla C.C.I.A.A. con indicazione del numero di iscrizione, nonché i nominativi e le generalità anagrafiche degli eventuali titolari o amministratori con poteri di rappresentanza;
 - per le dichiarazioni di cui sopra è prevista la firma autografa del concorrente o di un amministratore munito di poteri di rappresentanza della persona giuridica partecipante all'asta, accludendo una fotocopia di documento di identità in corso di validità del sottoscrittore;
 - le dichiarazioni false e mendaci saranno punite ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, comportano l'immediata esclusione dalla gara, ovvero la decadenza dall'aggiudicazione e la trasmissione degli atti alla Procura della Repubblica;
- c) **l'indicazione in cifre ed in lettera della somma complessivamente offerta** per l'immobile in vendita; in caso di discordanza sarà ritenuta valida quella più vantaggiosa per l'Ente venditore (in conformità agli schemi che sono resi disponibili sul sito del Comune di Varzi: All. 4 se n. 1 acquirente; All. 5 se n. 2 o più acquirenti; All. 6 se persona giuridica);
- d) **la ricevuta comprovante il pagamento della somma pari al 10% del prezzo a base d'asta versata quale deposito cauzionale infruttifero.**

Detto deposito dovrà essere effettuato a mezzo bonifico sul conto di tesoreria intestato **Comune di Varzi presso Banca Intesa San Paolo - filiale di Varzi - IBAN: IT 46 I 03069 56361 0000 0014 0985** riportando nella causale di versamento l'indicazione: **"Cauzione asta per vendita immobile in Comune di Varzi - nome e cognome offerenti"**. Tale deposito non potrà essere costituito mediante fidejussione bancaria né mediante polizza fidejussoria assicurativa o equipollenti. L'omissione del suddetto versamento o la mancata allegazione a prova della sua regolare esecuzione comporterà l'esclusione del concorrente dall'asta;

- e) solo per offerte da parte di Società o Organismi iscritti al Registro Imprese tenuto dalle C.C.I.A.A.: **originale della visura camerale** di data non anteriore a 30 giorni rispetto alla data di scadenza del bando;

Non sono ammesse offerte economiche condizionate, o parziali, o a termine, ovvero espresse in modo indeterminato. Non sono ammesse offerte con riserva di nomina del contraente. Conseguentemente l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti che risulteranno, a gara esperita, acquirenti dell'immobile stesso, salve le ipotesi di comunione legale tra coniugi.

Pertanto, tutti coloro che abbiano presentato offerta per l'acquisto saranno gli intestatari definitivi dell'immobile medesimo e Parte acquirente del relativo rogito di compravendita. La presentazione delle offerte comporta piena e incondizionata conoscenza ed accettazione di tutte le norme indicate nel presente bando.

Ogni inottemperanza, formale o sostanziale alle norme contenute nel presente paragrafo, comporterà l'esclusione dall'asta.

La domanda di partecipazione, la dichiarazione sostitutiva e ogni documento richiesto dal presente articolo deve essere sottoscritto dall'offerente o, in caso di persona giuridica, da un legale rappresentante della stessa. Se sottoscritte da un procuratore deve essere allegata la relativa procura notarile in originale o in copia autenticata dal notaio. Nel caso più soggetti intendano acquistare congiuntamente, la sottoscrizione dovrà essere effettuata da ciascuno di essi, fatta eccezione nel caso di coniugi in regime di comunione legale dei beni dove sarà sufficiente la sottoscrizione di uno solo.

Art. 3 - CAUSE DI ESCLUSIONE

Oltre che nelle ipotesi di esclusione dalla gara innanzi previste nel bando, saranno esclusi coloro:

- a) che presentino l'offerta oltre il termine ultimo;
- b) le cui offerte non siano predisposte con le modalità previste dal presente bando;
- c) che presentino offerte condizionate, o espresse in modo indeterminato o per persona da nominare, ovvero in diminuzione rispetto all'importo a base d'asta ovvero non sottoscritte dal concorrente;
- d) che presentino la documentazione amministrativa priva di una delle dichiarazioni sostitutive o autocertificazioni prescritte nel bando;
- e) che presentino dichiarazioni sostitutive o autocertificazioni prive anche solo di uno dei dati / informazioni previsti nel bando o negli allegati modelli ovvero dichiarazioni non sottoscritte dal soggetto che ne ha titolo;
- f) che non corredino la domanda di partecipazione da copia fotostatica di documento di riconoscimento del sottoscrittore;

- g) che non alleghino la procura speciale qualora la documentazione presentata sia sottoscritta da un procuratore;
- h) che non alleghino la cauzione nell'importo o nei modi prevista.

Art. 4 - AGGIUDICAZIONE

L'asta è disciplinata dalla Contabilità Generale dello Stato, approvata con R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni, e verrà celebrata secondo il metodo di cui agli artt. 73 lett. c) e 76, vale a dire con previsione di **aggiudicazione ad unico e definitivo incanto a favore del concorrente che abbia presentato la miglior offerta in aumento rispetto al prezzo a base d'asta.**

L'asta sarà considerata valida anche in presenza di una sola offerta. L'offerta ha natura di proposta irrevocabile di acquisto. Essa non vincola l'Amministrazione se non dopo la determinazione di aggiudicazione provvisoria, mentre rimane vincolante per l'offerente.

L'apertura delle offerte avviene nel modo stabilito nel bando d'asta ed è eseguita da una commissione interna formata da tre componenti (un Presidente e due Commissari).

La commissione, in seguito all'esperimento del pubblico incanto, redige apposito verbale che attesta l'aggiudicazione provvisoria e riporta: l'ora, il giorno, il mese, l'anno e il luogo in cui si è dato corso all'apertura delle buste; il nominativo e la carica dei componenti la commissione; il numero delle offerte pervenute, i nominativi degli intervenuti alla gara, la graduatoria delle offerte, la migliore offerta.

Chiunque può assistere alle fasi pubbliche dell'asta, ma soltanto il titolare e/o legale rappresentante dei soggetti concorrenti, o persona munita di specifica procura, ha diritto di parola e di chiedere che siano verbalizzate le proprie osservazioni.

Con specifico verbale sarà dichiarata l'aggiudicazione provvisoria al concorrente che ha presentato l'offerta più elevata, procedendo nel modo indicato dall'art. 77 del R.D. n. 827/1924 qualora si abbiano due o più offerte di uguale importo.

Il verbale di aggiudicazione provvisoria e la successiva determinazione di approvazione degli atti della procedura non hanno valore di contratto, né tengono luogo dello stesso. La determinazione sopra citata è emanata, di norma, entro trenta giorni dal giorno di esperimento dell'incanto.

In caso di inadempimento dell'aggiudicatario rispetto alle prescrizioni del bando/avviso, ovvero a quelle successive all'aggiudicazione, l'Amministrazione si riserva la facoltà di revocare quest'ultima e procedere ad una nuova aggiudicazione in favore del concorrente che ha presentato l'offerta valida immediatamente inferiore; così l'Amministrazione potrà procedere anche in caso di inadempimento di tale ultimo concorrente o degli altri eventuali offerenti, riservandosi di scorrere in tal senso la graduatoria determinatasi in sede di gara. Nelle citate ipotesi di inadempimento, l'Amministrazione tratterà la

cauzione provvisoria versata dal concorrente, fermo restando comunque il risarcimento dei danni causati all'Amministrazione dal concorrente stesso.

Il contratto è stipulato, previo versamento dell'intero corrispettivo dovuto, nel termine di 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione di aggiudicazione provvisoria.

Il termine di 60 (sessanta) giorni per la stipula del contratto può essere esclusivamente anticipato ma non prorogato, fatta eccezione per l'ipotesi di impossibilità di conclusione entro il termine imputabile all'Amministrazione. In questo caso, fatta salva la cessazione degli effetti vincolanti per l'offerente che potrà pertanto liberamente e senza oneri revocare la proposta, il termine potrà essere prorogato per il tempo strettamente necessario alla soluzione delle eventuali cause ostative alla vendita (a titolo esemplificativo la conclusione del procedimento per la verifica dell'interesse culturale del bene ai sensi dell'art. 12, D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio").

L'aggiudicatario sarà vincolato alla piena ed assoluta osservanza delle norme e condizioni contenute nel presente avviso d'asta - **ed in particolare al rispetto del termine per il pagamento del saldo del prezzo** - sotto pena di decadenza dall'aggiudicazione e conseguente perdita della cauzione versata, con comminatoria della rifusione degli eventuali danni, restando in facoltà del venditore di procedere successivamente a nuovi esperimenti d'asta, il tutto a rischio e responsabilità dell'aggiudicatario inadempiente.

Ai concorrenti non risultati vincitori, sarà restituito il deposito cauzionale versato per la partecipazione nell'ammontare corrisposto, senza il riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese.

Art. 5 - CONDIZIONI DI VENDITA

L'immobile in oggetto viene alienato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni annesso e connesso, uso e diritto, accessione, adiacenze e pertinenze, servitù attive e passive se ed in quanto esistenti e possano legalmente competere.

La vendita è fatta a corpo e non a misura; non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni posti in vendita, o nella determinazione del prezzo d'asta, nella indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenza, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla legge, dovendo intendersi come espressamente dichiarato dall'aggiudicatario di ben conoscere l'immobile acquistato nel suo complesso e valore e in tutte le sue parti.

Il Comune - parte venditrice - garantisce la piena proprietà e la legittima provenienza dell'immobile, restando esonerato dal fornire la relativa documentazione.

Il Comune di Varzi non è chiamato a rispondere in alcun modo per vendite che, per qualsivoglia motivo, non sia possibile perfezionare: in tal caso si provvederà alla restituzione della cauzione al richiedente.

L'aggiudicazione a favore dell'aggiudicatario provvisorio avverrà con determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico previa verifica d'ufficio della veridicità di quanto dichiarato nelle dichiarazioni sostitutive o del possesso dei requisiti previsti.

L'aggiudicatario dovrà pagare il prezzo, interamente, prima della stipula del contratto di compravendita e, comunque, entro 30 (trenta) giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione. In caso di aggiudicazione mediante asta pubblica, il deposito cauzionale, versato dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta, sarà trattenuto quale caparra e a titolo di anticipazione sul prezzo dovuto dallo stesso.

Il citato termine di trenta giorni, fissato per il pagamento del prezzo, potrà essere **prorogato una sola volta e per non più di ulteriori 15 (quindici) giorni se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause indipendenti dalla volontà dell'acquirente medesimo.** In tale evenienza, la proposta è subordinata:

- ad una dichiarazione dell'acquirente medesimo che confermi la validità dell'offerta per il periodo di proroga concesso dall'Amministrazione;
- alla proroga del termine di scadenza della cauzione provvisoria.

La vendita è perfezionata con il contratto, con le forme e modalità previste dal Codice Civile.

In caso di mancato versamento del prezzo offerto, in caso di carente e/o intempestiva e/o irregolare presentazione della documentazione richiesta ai fini della stipula e in ogni caso in cui non si pervenga alla stipulazione del rogito entro il termine previsto all'art. 4, l'aggiudicazione verrà annullata o revocata, e la cauzione verrà definitivamente incamerata dal Comune, fatto salvo il diritto al risarcimento del maggior danno che venisse a subire il Comune.

La cauzione verrà incamerata, senza alcuna formalità, qualora l'aggiudicatario dichiarerà di recedere dal contratto o non si presenti alla stipula, e in tutti le ipotesi precisate precedentemente.

Gli oneri relativi alla procedura di vendita:

- le spese d'asta (bolli, diritti di segreteria, ecc.);
- le spese di pubblicità della gara sostenute (avvisi, pubblicazioni, ecc.);
- le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamenti, aggiornamento catastale, perizie, ecc.);
- le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, ivi incluse le spese notarili; saranno ad esclusivo carico degli aggiudicatari.

Ove l'aggiudicatario venga, per qualunque motivo, a decadere dall'aggiudicazione o rinunci, il Comune di Varzi procederà a nuovo esperimento di asta pubblica.

Art. 6 - FORME DI PUBBLICITÀ

Il presente bando di asta pubblica sarà pubblicato in forma integrale all'Albo Pretorio e nella sezione Amministrazione Trasparente, e per estratto nella sezione Notizie del sito web istituzionale del Comune di Varzi.

Responsabile del Procedimento

Responsabile del procedimento è l'Ing. Riccardo Antoniazzi