

BANDO D'ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE  
(R.D. n. 827/1924 e Regolamento comunale per l'alienazione degli immobili approvato con  
delibera C.C. n. 49/2021)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Visto il R.D. n. 827 del 23/05/1924;

Visto il D.Lgs n. 267/2000 e ss. mm. ed ii. ;

Vista la delibera Consiglio Comunale n. 13 del 18/05/2021 recante approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari relativo all'anno 2021;

Visto il vigente Regolamento comunale per l'alienazione dei Beni immobili approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 49 del 21/09/2021;

In esecuzione della propria determina n. \_\_ del \_\_/11/2021;

INDICE

asta pubblica per la vendita della parte abitativa dell'immobile denominato Casa Pretoria, sito nel Comune di Cervo, di proprietà comunale, con il con il metodo delle offerte segrete da confrontare con il prezzo posto a base d'asta, ex art. 73, comma 1 lett. c), del R.D. 23/05/1924, n. 827 e art. 7 del vigente Regolamento comunale per l'alienazione degli immobili.

L'asta si terrà il giorno **14 dicembre 2021**, alle ore 16,00, nella sala consiliare del Comune di Cervo, al piano terra del Palazzo Municipale, in Via San Nicola al n. 2, dinanzi ad apposita commissione presieduta dal Segretario Comunale.

**A – DESCRIZIONE DEL LOTTO**

L'immobile oggetto della presente asta:

- è sito in Via Matteotti al civico 39, primo piano;
- è censito al Catasto Urbano al Foglio 5, mappale 102, subalterno 1 (la pratica di frazionamento relativa al magazzino a piano terra è in corso di perfezionamento a carico del Comune di Cervo);
- ha consistenza di 64,79 mq. calpestabili, con le caratteristiche evidenziate nella planimetria allegata al presente avviso;
- confina con la proprietà della Parrocchia di San Giovanni Battista;
- è di proprietà del Comune di Cervo;
- è destinato a civile abitazione;
- presenta vincoli storico-artistici;
- attualmente è occupato da locatari con contratto di affitto scaduto;
- ha prezzo a base d'asta € 270.000,00 (euro duecentosettantamila/00) oltre IVA se dovuta.

**B – CONDIZIONI GENERALI**

L'immobile di cui sopra viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto, allo stesso titolo, con i medesimi oneri e nello stato e forma in cui attualmente si trova in capo al Comune, con tutti i diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, pertinenze e accessioni manifeste e non manifeste, così come sono in capo al Comune in forza dei titoli e del possesso, apparenti e non apparenti, esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi.

Non si farà luogo ad azioni per lesione, né ad azione per diminuzione del prezzo, per qualunque errore materiale nella descrizione dei beni posti in vendita e nella determinazione del prezzo a base d'asta, nell'indicazione della superficie, dei confini, di dati catastali, intendendosi che l'aggiudicatario con la dichiarazione di essersi recato sul posto e aver esaminato l'immobile e tutta la documentazione relativa a esso, abbia inteso dichiarare di conoscere perfettamente l'immobile e il relativo valore.

Il sopralluogo è obbligatorio; la mancata effettuazione dello stesso da parte dei soggetti concorrenti sarà causa di esclusione dalla procedura di gara.

La presa visione dell'immobile e il sopralluogo potranno essere eseguiti, anche da persona all'uopo delegata, fino a tre giorni prima della scadenza del termine stabilito per la presentazione delle offerte. All'atto del sopralluogo l'interessato, o la persona delegata, dovrà sottoscrivere un documento a conferma dell'effettuato sopralluogo e del ritiro della relativa dichiarazione attestante tale operazione.

Ai sensi dell'art. 1471 del C. C. non possono essere compratori, né direttamente, né per interposta persona, gli Amministratori del Comune di Cervo, pena nullità dell'acquisto.

Sono inoltre a carico degli aggiudicatari tutte le spese, le imposte e le tasse inerenti il trasferimento della proprietà, nessuna esclusa, vigenti al momento della stipula dell'atto di compravendita.

### **C - MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE**

All'asta pubblica può partecipare chiunque abbia interesse e possieda le condizioni e i requisiti prescritti dal presente avviso.

I concorrenti dovranno produrre una domanda di partecipazione e un'offerta economica, inserite in due buste separate, confezionate in un unico plico.

**Busta n. 1** – L'istanza di ammissione al pubblico incanto, in bollo da € 16,00 (euro sedici/00), dovrà essere redatta in lingua italiana, compilando l'apposita domanda di partecipazione allegata al presente bando sotto la lettera A/1, per le persone fisiche, e A/2 per le imprese. La domanda dovrà contenere tutte le dichiarazioni sotto indicate e dovrà essere sottoscritta, a pena di esclusione, con firma leggibile e per esteso, dall'offerente, dal procuratore speciale ovvero, nel caso in cui il partecipante sia persona giuridica, dal legale rappresentante. La sottoscrizione non dovrà essere autenticata purché all'istanza sia allegata fotocopia, non autenticata e leggibile, di un documento di identità del sottoscrittore.

La domanda così sottoscritta dovrà essere poi inserita in una busta, chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura: "**Domanda di partecipazione**".

In tale domanda dovranno essere indicati:

- per le persone fisiche: nome e cognome, luogo e data di nascita, residenza e codice fiscale dell'offerente;
- per le imprese o enti: ragione/denominazione sociale, sede legale, codice fiscale ed eventuale partita IVA, generalità complete di chi sottoscrive l'offerta e giustificazione dei poteri di firma;
- in tutti i casi, ove si tratti di procuratore speciale, dovrà essere altresì allegato l'originale, o copia conforme all'originale, della procura in forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata;
- autocertificazione, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, con cui l'offerente dichiara:
  - di non essere interdetto, inabilitato e che a suo carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati (in caso di persona fisica);

- di non avere in corso procedure di fallimento e altre procedure concorsuali (in caso di imprese);
  - di non aver riportato condanne penali passate in giudicato che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione e comunque di non trovarsi in alcuna delle condizioni ostative alla stipulazione di contratti con la Pubblica Amministrazione;
  - che nei propri confronti non è pendente procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 6 del D. Lgs. n. 159/2011 o di una delle cause ostative previste dall'art. 67 del ridetto D. Lgs. n. 159/2011;
  - di conoscere ed accettare incondizionatamente tutto quanto stabilito nel presente bando;
  - di avere piena conoscenza ed accettato il fatto che gli immobili in oggetto sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, inclusi eventuali diritti e servitù costituiti e costituendi;
  - di essersi recato sul posto, di aver esaminato l'immobile e di aver preso conoscenza del suo attuale stato di consistenza e dell'attuale situazione urbanistica e di aver tenuto conto di tutte le circostanze generali e particolari che possono aver influito sull'offerta, esonerando il Comune di Cervo da qualsivoglia responsabilità al riguardo;
  - di avere piena conoscenza delle facoltà degli aventi diritto di esercitare il diritto di prelazione, ai sensi e secondo le disposizioni di legge e del presente bando;
  - di non essere debitore nei confronti del Comune di Cervo di somme di denaro per canoni, affitti, tasse e imposte comunali e/o indennità a qualsiasi titolo;
  - di essere a conoscenza che saranno a proprio carico le spese di rogito, registro, le relative volture e trascrizioni ed ogni altra spesa inerente o conseguente alla compravendita;
  - di essere a conoscenza che, qualora in seguito ai controlli effettuati d'ufficio dalla stazione appaltante emerga la non veridicità del contenuto della presente dichiarazione sostitutiva, ove risultasse affidatario decadrà, ai sensi dell'art. 75 del D.P.R. 445/2000, da ogni beneficio conseguente all'eventuale provvedimento di aggiudicazione e sarà tenuto al risarcimento degli eventuali danni, oltre ad incorrere nella responsabilità penale prevista dall'art. 76 del ridetto D.P.R. n. 445/2000;
- ai fini della restituzione del deposito cauzionale prestato secondo le modalità previste alla lettera D del bando, gli estremi del conto corrente con codice IBAN dell'offerente.
- Alla domanda di partecipazione devono essere allegati:
- copia fotostatica non autenticata di un documento valido di identità del sottoscrittore;
  - originale o copia conforme all'originale dell'eventuale procura;
  - ricevuta attestante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale a garanzia dell'offerta e della sottoscrizione del contratto, come specificato al successivo punto D;
  - dichiarazione di sopralluogo in originale attestante l'avvenuta presa visione dell'immobile.

**Busta n. 2** - Dovrà essere compilato il modello di "**Offerta economica**" allegato al presente bando sotto la lettera B), in bollo da euro 16,00 (euro sedici/00), sottoscritto con firma leggibile e per esteso, con indicazione:

- delle generalità dell'offerente;

- dell'importo offerto, espresso in cifre e in lettere, tenendo presente che nel caso di discordanza prevarrà l'importo espresso in lettere. L'offerta dovrà essere pari o superiore rispetto all'importo posto a base d'asta; non verrà ritenuta valida alcuna offerta in diminuzione. L'offerta dovrà essere firmata dal sottoscrittore dell'istanza di partecipazione di cui alla Busta n. 1.

L'offerta economica, a pena di esclusione, dovrà essere debitamente sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente, dal procuratore speciale ovvero, nel caso di persona giuridica, dal legale rappresentante. L'offerta così sottoscritta dovrà essere poi inserita in una busta chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, recante all'esterno la dicitura "Offerta economica"; nella busta contenente l'offerta non devono essere inseriti altri documenti.

Le due buste contenenti "Domanda di partecipazione" e "Offerta economica" dovranno essere inserite in un unico plico, chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, su cui dovrà essere indicata, oltre al nominativo dell'offerente, la dicitura: "Offerta per l'asta pubblica del giorno 14/12/2021 per l'acquisto dell'immobile sito in Via Matteotti al civico 39, primo piano".

L'indicazione sul plico esterno del nominativo dell'offerente e dell'immobile sono prescritte a pena di esclusione, per cui in mancanza di tali dati non si procederà all'apertura della busta.

Il plico, indirizzato a Comune di Cervo, Salita al Castello 15, 18010 CERVO, deve pervenire, A PENA DI ESCLUSIONE, all'Ufficio Protocollo del Comune di Cervo (orario: Lunedì, Mercoledì, Giovedì, Venerdì: dalle 10.00 alle 12.30 - Martedì: dalle 14.00 alle 15.00, telefono 0183/406462 interno 1) **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 13/12/2021** mediante consegna a mano ovvero avvalendosi del servizio postale. Farà fede ESCLUSIVAMENTE il timbro di data e orario di ricevimento apposto dall'Ufficio Protocollo del Comune all'atto del ricevimento, anche nel caso in cui il plico sia oggetto di raccomandata con avviso di ricevimento. A maggior chiarimento si specifica che non farà fede, in alcun caso, il timbro di spedizione.

Resta inteso che il recapito del plico è a totale ed esclusivo rischio del mittente ed è pertanto esclusa qualsivoglia responsabilità del Comune qualora l'offerta non giunga a destinazione in tempo utile, valendo per la gara il solo termine fissato per il recapito del plico.

Le offerte pervenute oltre il termine di scadenza non saranno ritenute ammissibili alla partecipazione all'asta e saranno quindi escluse.

Trascorso il termine fissato non verrà riconosciuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente, e non sarà consentito in sede di gara la presentazione di altre offerte, neppure di quelle a miglioramento dell'offerta più vantaggiosa ottenuta.

Non sono ammesse offerte per persone da nominare ai sensi dell'art. 1401 e segg. del Codice Civile.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altre offerte proprie. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità ed esclusione dalla gara, cancellazioni, aggiunte, correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

Si procederà altresì all'esclusione delle domande nel caso in cui la sottoscrizione non autenticata in calce all'istanza non sia accompagnata dalla fotocopia non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore. Non sono da ritenere causa di esclusione le mere irregolarità formali che comunque non possono far sorgere dubbi sulla paternità, veridicità e consistenza dell'offerta.

Le offerte presentate sono vincolanti ed irrevocabili per un periodo di 180 (centottanta) giorni decorrenti dal termine ultimo di presentazione. Dopo la presentazione, le offerte non possono essere ritirate, né modificate o integrate.

#### **D – DEPOSITO CAUZIONALE**

Ogni concorrente dovrà versare un deposito cauzionale a garanzia della serietà dell'offerta, dell'importo di euro 13.500,00 (importo corrispondente al 5 % del prezzo di stima).

Il deposito, la cui ricevuta deve essere allegata alla domanda di partecipazione, dovrà essere costituito:

- con un versamento in contanti via PagoPA al seguente link [https://linkmatesec.servizienti.it/Linkmate/ voce "cauzione"](https://linkmatesec.servizienti.it/Linkmate/voce%20cauzione);

- con un assegno circolare non trasferibile a favore del Comune di Cervo;

indicando in tutti i casi la causale di versamento "Deposito cauzionale per asta immobile del 14/12/2021" Non sono ammesse polizze assicurative né fidejussioni bancarie.

L'ammontare del deposito cauzionale prestato dai soggetti non aggiudicatari verrà restituito agli stessi entro 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione definitiva, mentre l'ammontare di quella prestata dal soggetto aggiudicatario definitivo verrà imputata in conto prezzo di vendita. In entrambi i casi i depositi verranno restituiti o imputati nell'ammontare pari a quello corrisposto, senza il riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese.

Qualora non si addivenga alla stipulazione dell'atto, per fatto imputabile all'aggiudicatario definitivo, il provvedimento con cui si dispone l'aggiudicazione definitiva verrà revocato e l'Amministrazione tratterà la cauzione versata, riservandosi di procedere all'aggiudicazione in favore del soggetto la cui offerta sia successiva in graduatoria, previa valutazione di pubblico interesse.

#### **E - MODALITÀ DI GARA E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE**

L'asta pubblica verrà esperita con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, ai sensi dell'art. 73 del R.D. n. 827/1924 e dell'art. 7 del vigente Regolamento comunale, con aggiudicazione al miglior offerente, purché l'offerta sia pari o superiore al prezzo a base d'asta. L'asta si terrà di fronte ad apposita Commissione riunita in seduta pubblica. Non saranno ammesse offerte aggiuntive, sostitutive condizionate o espresse in modo indeterminato.

Il Presidente della Commissione, alle ore 16,00, nel giorno e nel luogo sopra indicati per lo svolgimento dell'asta, aprirà i plichi pervenuti e contenenti le offerte di gara, verificando la completezza e la conformità alle disposizioni del presente bando della domanda di partecipazione, del deposito cauzionale, e successivamente darà lettura dell'offerta economica.

Concluse tali operazioni, la Commissione provvederà a stilare una graduatoria delle offerte pervenute e ritenute ammissibili in ordine decrescente di prezzo e il Presidente procederà a proclamare l'aggiudicazione provvisoria a favore di colui che ha formulato l'offerta di maggior importo rispetto alla base d'asta fissata. Dello svolgimento e dell'esito della gara verrà redatto apposito verbale contenente anche la proclamazione da parte del Presidente dell'aggiudicazione provvisoria. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Nel caso di due o più offerte di pari importo, nella stessa seduta si procederà, per l'attribuzione di precedenza nella collocazione in graduatoria, con le modalità previste dall'art. 77 del R.D. n. 827/1924 e dall'art. 12, comma 3, del vigente Regolamento comunale per l'alienazione di beni immobili, vale a dire:

- a un'ulteriore gara con offerte segrete al rialzo, se gli offerenti sono presenti e vogliono migliorare l'offerta;
- alla scelta dell'offerta le cui modalità di pagamento siano più convenienti per il Comune (in presenza di diverse modalità di pagamento);
- a estrazione a sorte in caso di assenza di uno o più offerenti o qualora gli offerenti presenti non vogliano migliorare l'offerta o non vi siano diverse modalità di pagamento.

Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, viene compilato il verbale attestante la diserzione della gara.

### **F – AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA**

Successivamente allo svolgimento dell'asta pubblica si provvederà ad acquisire d'ufficio, per il solo soggetto risultato aggiudicatario, la documentazione diretta a dimostrare il possesso dei requisiti di cui alla dichiarazione sostitutiva presentata nell'istanza di partecipazione. L'accertamento della mancata veridicità delle dichiarazioni comporta la revoca dell'aggiudicazione provvisoria, salvo le responsabilità penali. L'Ente procederà a incamerare il deposito cauzionale, fatto salvo il diritto al maggior danno, con la facoltà di aggiudicare l'asta al secondo classificato in graduatoria.

A seguito dell'esito positivo delle verifiche delle dichiarazioni sostitutive dell'aggiudicatario, il Responsabile del Servizio adotterà la determinazione di aggiudicazione definitiva. Il verbale di aggiudicazione non ha gli effetti del contratto. Il passaggio di proprietà del bene avviene solo con la stipula del successivo contratto, a seguito dell'aggiudicazione definitiva disposta con apposita determinazione.

### **G – DIRITTI DI PRELAZIONE**

I soggetti beneficiari di diritto di prelazione sull'immobile oggetto della presente asta pubblica saranno tenuti a corrispondere il prezzo più alto offerto in sede di gara. Detti soggetti dovranno essere in regola con i pagamenti dei canoni di affitto e/o corrispettivi.

La comunicazione relativa all'esercizio del diritto di prelazione agli aventi diritto verrà formalizzata, **entro 10 (dieci) giorni** dalla data del verbale di aggiudicazione provvisoria, tramite raccomandata R/R e conterrà l'indicazione del prezzo di aggiudicazione con invito specifico a esercitare o meno il diritto di prelazione e il termine entro i quali questo potrà essere esercitato e si dovrà procedere al pagamento.

L'esercizio del diritto di prelazione dovrà avvenire in forma scritta, con nota consegnata all'ufficio Protocollo dell'Ente o spedita a mezzo Raccomandata R/R entro il termine assegnato nella comunicazione dell'Ente, contenere la ricevuta del versamento della cauzione pari al 10 % del prezzo fissato e prevedere altresì l'accettazione esplicita di tutte le condizioni di vendita. La cauzione dovrà essere costituita ai sensi del punto D del presente bando.

Nel caso di esercizio di prelazione da parte di aventi diritto, con apposito provvedimento si provvederà all'aggiudicazione provvisoria a favore dell'avente diritto alla prelazione e si disporrà la restituzione della cauzione al vincitore dell'asta.

### **H – STIPULA DEL CONTATTO DI COMPRAVENDITA**

L'atto di compravendita è rogato, entro trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva, in forma pubblica dal Notaio scelto dall'aggiudicatario; su di esso graveranno tutte le spese contrattuali ed ogni altra documentazione utile alla stipula. Sono parimenti a carico dell'acquirente tutte le spese relative e consequenziali al rogito stesso (per adempimenti obbligatori per legge, spese catastali, di registrazione e trascrizione, imposte, tasse, ecc.).

La consegna dell'immobile è prevista a far data dell'atto di trasferimento.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non adempia all'obbligo di presentarsi alla stipulazione dell'atto di vendita, ovvero non provveda al pagamento del corrispettivo dovuto per l'acquisto dell'immobile entro i termini previsti, ovvero receda dall'acquisto, si darà luogo alla decadenza dall'aggiudicazione. Alla decadenza conseguirà l'incameramento, a titolo di penale, del deposito cauzionale. L'Amministrazione si riserva di procedere all'aggiudicazione in favore del soggetto la cui offerta sia successiva in graduatoria, previa valutazione di pubblico interesse.

### ***I - MODALITÀ DI PAGAMENTO***

Il pagamento del prezzo di acquisto indicato nell'offerta dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione al momento della stipula del contratto di compravendita, mediante versamento via PagoPA o con assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Cervo.

L'aggiudicatario è inoltre tenuto a corrispondere, con separato versamento, tutte le spese e le imposte dovute ai sensi di legge.

### ***L – CONSULTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE E INFORMAZIONI***

I documenti dell'asta necessari per produrre l'offerta sono consultabili sul sito del Comune [www.comune.cervo.im.it](http://www.comune.cervo.im.it) alla voce "News e informazioni", allegati alla determinazione n. \_\_ in data 16/11/2021. Possono essere altresì ritirati presso il Servizio Finanziario/RTD/Patrimonio del Comune – Salita al Castello n. 15 - dal lunedì al venerdì dalle 9,00 alle ore 13,00.

Le visite presso l'immobile oggetto del presente bando saranno effettuate con l'accompagnamento di un delegato incaricato, previo appuntamento da concordare telefonicamente al n. 0183/406462-int 6.

Per quanto non previsto si fa riferimento al R.D. n. 827/1924 e ss. mm. ed ii., all'art. 1219 del C.C. per inadempienza da parte dell'aggiudicatario alla stipula contrattuale, ed in via generale alla normativa vigente in materia.

Per la definizione di eventuali controversie è competente il Foro di Imperia; le parti dovranno eleggere domicilio presso il Comune di Cervo.

### ***M - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO***

Responsabile del procedimento è la signora Emilia DELFINO, Responsabile del Servizio Finanziario/RTD/Patrimonio reperibile ai seguenti contatti: tel. 0183/406462-int. 6, fax 0183/404796, e-mail [ragioneria@cervo.com](mailto:ragioneria@cervo.com)

### ***N – RISERVATEZZA DEI DATI***

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 13 del D. Lgs. n. 196/2003 «Codice in materia di protezione dei dati personali» nonché del GDPR UE n. 679/2016, si informa che:

- la richiesta di dati è finalizzata all'espletamento della procedura in oggetto;
- il conferimento dei dati ha natura obbligatoria;
- la conseguenza dell'eventuale rifiuto di ottemperare a quanto sopra consiste nella esclusione dalla partecipazione alla presente procedura concorsuale;
- i soggetti o le categorie di soggetti cui possono essere comunicati i dati sono: 1) il personale dell'ente implicato nel procedimento; 2) gli eventuali partecipanti alla procedura di gara; 3) ogni altro soggetto interessato ai sensi della legge 7 agosto 1990 n. 241; 4) altri soggetti del Comune;

— il titolare del trattamento è il Comune di Cervo, legalmente rappresentato dal Sindaco.  
Responsabile della Protezione dei dati è l'Avv. Manuela Sasso - con sede a SANREMO in  
Via Feraldi n. 16, tel. 0184-591842, e-mail [sassomanuela2@gmail.com](mailto:sassomanuela2@gmail.com)

Cervo, lì 17/11/2021

Allegati:      Modelli A/1 o A/2 - Domanda di partecipazione  
                 Modello B – Offerta economica