



**COMUNE DI TESERO**

**PROVINCIA DI TRENTO**

**ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI UN  
IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE,  
CONTRADDISTINTO DALLA P.ED. 545 IN C.C.  
TESERO – EDIFICIO EX CASSA RURALE CON  
TERRENO DI PERTINENZA IDENTIFICATO CON  
LA P.F. 6436/2 IN C.C. DI TESERO.**

**IMPORTO A BASE D'ASTA:  
EURO 296.361,00 PER L'IMMOBILE  
ED EURO 64.050,00 PER IL TERRENO DI PERTINENZA  
TOTALI EURO 360.411,00 =**

**(le offerte in aumento dovranno avere un taglio minimo di 1.000,00.= euro a pena di  
esclusione)**

Il Segretario comunale, in conformità a quanto disposto con Deliberazione del Consiglio comunale n. 12 del 10/04/2024 rettificata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 15/05/2024

rende noto

che il Comune di Tesero intende indire la procedura di gara dell'asta pubblica, finalizzata alla vendita dell'immobile "Ex Cassa rurale" contraddistinto dalla p.ed. 545 in C.C. Tesero oltre al terreno di pertinenza identificato con la p.f. 6436/2, ai sensi degli articoli 18 e 19 della L.P. n. 23/1990 e dell'articolo 10 del D.P.G.P. n. 10-40/Leg del 1991.

L'asta pubblica avrà luogo presso la sede municipale sita in via IV Novembre n. 27 a Tesero il giorno 26 giugno 2024 a partire dalle ore 09:00.

**1. OGGETTO DELL'ASTA E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'oggetto del contratto è rappresentato dall'alienazione dell'immobile in C.C. Tesero, denominato "Ex Cassa Rurale" contraddistinto dalla seguente particella: 545 in C.C. Tesero meglio descritto nella perizia di stima al prot. nr. 3916 d.d. 11.05.2023 e dalla neoformata p.f. 6436/2 di mq 305,00 (descritta nella perizia d.d. 09.02.2024 prot. nr. 1176/2024),

In relazione all'attestato di prestazione energetica, l'immobile si colloca come di seguito:

- in classe G giusto attestato pervenuto in data 28.09.2023 prot. 7951;

**Situazione tavolare della p.ed. 545 in CC Tesero**

**foglio "A2" diritti reali:**

nessuna descrizione

**foglio "B" proprietà:**

Comune di Tesero sede di Tesero, 00303060222 - quota 1/1 22/01/1993 - G.N. 240/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1 riguarda p.ed. 545

**foglio "C" aggravii:**

12/01/1961 - G.N. 56/2 ANNOTAZIONE vincolo indiretto di tutela artistica ai sensi della legge 1.6.1939 n. 1089 ex art. 21 e con le precisazioni stabilite dal decreto ministeriale dd.13/12/1960. A carico p.ed. 545

**Al nuovo Catasto edilizio urbano**

Agli atti del Catasto Terreni la p.ed. 545 risulta presentare la seguente consistenza:

**CATASTO FONDIARIO**

p.ed.	f.m	qualità	sup.
545	31	edificio	204 mq.

**CATASTO FABBRICATI**

p.ed.	sub.	Categ.	Classe	consistenza	sup.	rendita
545	-	B/4	1	2.180 mc	620 mq.	€ 1.576,23*

- la rendita suindicata alla variazione n. 10470.001.2023 del 11.09.2023 in atti del Catasto 20.09.2023. Nella perizia di stima è indicata la rendita antecedente alla variazione, pari ad € 1.110,59. In seguito alla variazione è stato aggiornato anche il dato della consistenza.

**DESCRIZIONE SITUAZIONE URBANISTICA**

L'immobile è individuato all'interno del centro storico di Tesero (schede manufatti 427- 428). La categoria di intervento prevista per l'edificio è "ristrutturazione edilizia". La norma prevede la possibilità di ampliamento laterale o in sopraelevazione del 10% della SUN. L'edificio è gravato da vincolo indiretto di tutela artistica.

L'immobile è inserito all'interno del piano attuativo PAG-5.

Con specifico piano guida Il PAG 5 è stato suddiviso in quattro ambiti;

L'edificio p.ed. 545 appartiene al piano piano attuativo ambito uno siglato con il lotto 1.

- Considerato che la p.ed. 545 in CC Tesero è sottoposta a vincolo indiretto, ai sensi del D.Lgs.

22 gennaio 2004 n.42, nei confronti dell'Ospitale Giovannelli e della Cappella della SS Trinità, gli interventi previsti dal piano attuativo dovranno ottenere la preventiva autorizzazione da parte della Soprintendenza per i Beni culturali.

Nello specifico il "LOTTO 1" dell' "AMBITO 1" prevede:

- destinazione d'uso dovrà essere al 100% commerciale di tipo misto e suddivisa in uno o più esercizi commerciali
- SUN attuale 416,39 mq
- possibilità di demolizione con ricostruzione fuori sedime, realizzando la SUN disponibile su uno o più livelli
- possibilità di ampliare la SUN attuale del 10% "più eventuali incrementi derivanti da bonus energetici nel rispetto della normativa vigente all'atto della richiesta del permesso di costruire"
- definizione dell'area edificabile per una superficie totale di 508 mq (occupando parte della p.f. 6436/2)
- obbligo di realizzazione di 10 posti auto coperti e/o scoperti. Ammessa la copertura dei posti auto con pensilina solo se viene integrata con impianto fotovoltaico

#### Descrizione e stato di conservazione del bene immobile

L'immobile, ex sede della Cassa Rurale, è situato in Piazza Cesare Battisti, e si affaccia da un lato sulla piazza e dal lato opposto su Via Giovanelli.

Presenta accessi diretti ai locali a piano terra direttamente da Piazza Cesare Battisti ed un accesso al primo piano da Via Giovanelli. La posizione risulta particolarmente favorevole per attività commerciali e del settore terziario considerato l'affaccio diretto sulla Piazza, gli accessi indipendenti, la presenza della fermata delle corriere e l'ampia disponibilità di parcheggi pubblici nei pressi della piazza.

Per una completa informazione si consiglia di prendere visione della Relazione di stima prot. 400 dd. 16.01.2024 redatta dal tecnico incaricato, contenente dettagliatamente tutte le informazioni necessarie ad una valutazione dell'immobile.

Pur non previsto come obbligatorio, è facoltà degli interessati effettuare il sopralluogo presso l'immobile oggetto del presente avviso.

Per consentire la corretta programmazione delle visite, gli interessati dovranno far pervenire apposita richiesta scritta, indicando il soggetto incaricato del sopralluogo e il relativo recapito telefonico in modo da poter essere contattati dal Responsabile del Servizio Tecnico comunale.

## **2. IMPORTO A BASE D'ASTA**

La vendita dei beni immobili oggetto del presente atto viene effettuata mediante asta pubblica con offerte segrete in aumento, con aggiudicazione mediante il criterio del massimo rialzo sul prezzo di stima posto a base di gara e corrispondente a totali € 360.411,00 (euro trecentosessantamilaquattrocentoundici/00) al netto delle imposte dovute per legge e delle spese notarili. L'aggiudicatario dovrà rimborsare al comune anche le spese sostenute per gli incarichi

di redazione della perizia di stima pari ad € 1650,00. (euro milleseicentocinquanta)

Le offerte dei concorrenti indicheranno esclusivamente il prezzo complessivamente offerto per il bene immobile oggetto della compravendita.

La compravendita non è soggetta ad IVA.

L'immobile è ceduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, libero da persone e da vincoli pregiudizievoli.

La vendita dell'immobile è stata disposta con Deliberazione del Consiglio comunale n. 12 del 10/04/2024 rettificata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 15/05/2024 in conformità anche a quanto previsto negli strumenti di programmazione economico – finanziaria per l'esercizio 2024 (Bilancio di previsione 2024 – 2026 e Documento unico di programmazione 2024 – 2026 approvati con deliberazione del consiglio comunale n. 55 d.d. 21.12.2023).

### **3. DISCIPLINA DELL'ASTA**

L'asta viene svolta secondo le disposizioni del presente avviso, della L.P. 19.07.1990 n. 23 e ss.mm., del relativo Regolamento di attuazione approvato con D.P.G.P. 22.05.1991 n. 10-40/Leg, della L.P. 9 marzo 2016, n. 2 e ss.mm.

In quanto compatibile con le disposizioni della L.P. 23/1990 e ss.mm. e nei limiti in cui sia espressamente richiamato, si applica il d.lgs. n. 36/2023.

L'asta è presieduta dal Segretario Comunale e si terrà presso la sede municipale di Via IV Novembre n. 27, in seduta aperta al pubblico.

### **4. PROCEDURA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicazione è pronunciata a favore del concorrente che ha presentato l'offerta, in forma scritta e segreta, più vantaggiosa per l'Amministrazione comunale, esclusivamente in aumento rispetto al prezzo a base d'asta, indicato nel presente avviso, ai sensi dell'art. 19 della L.P. 19 luglio 1990 n. 23 e relativo regolamento di attuazione.

Le offerte in aumento sul prezzo a base d'asta di euro 360.411,00.= dovranno avere un taglio minimo di € 1.000,00.= a pena di esclusione.

Non verranno prese in considerazione offerte in ribasso o di pari importo rispetto al prezzo posto a base d'asta.

### **5. CONTRATTO**

Si precisa sin d'ora che il verbale di aggiudicazione è vincolante per l'aggiudicatario, ma non impegna il venditore sino alla formale stipulazione del contratto di vendita, che sarà rogato in forma di atto pubblico da parte di un notaio scelto a spese e cura dell'aggiudicatario, salva la verifica della sussistenza dei requisiti richiesti per la partecipazione alla gara e dichiarati dal concorrente.

### **6. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALL'ASTA E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Sono ammesse a partecipare all'asta pubblica le persone fisiche a condizione che non abbiano riportato condanna con sentenza passata in giudicato, né condanna in esito a sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione.

Sono inoltre ammesse a partecipare le persone giuridiche quali le imprese individuali, anche

artigiane, le società commerciali, le società cooperative e i consorzi a condizione di:

- essere iscritte al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A.;
- non essere in stato di fallimento, di liquidazione, di concordato preventivo (fatte salve in quest'ultimo caso le disposizioni vigenti in materia di concordato preventivo con continuità aziendale) o di qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione vigente o non avere in tal senso in corso alcuna procedura (fermo disposto dell'art. 94 comma 5 lett. d del d.lgs. n. 36/2023);
- non aver riportato condanna con sentenza passata in giudicato, né condanna in esito a sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- che il legale rappresentante e gli altri eventuali soggetti di cui all'art. 94 del d.lgs. n. 36/2023 siano in pieno possesso della capacità di contrarre con la pubblica amministrazione.

I requisiti di cui sopra devono essere posseduti alla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte, pena l'esclusione all'asta.

**Non possono essere acquirenti all'asta pubblica**, secondo quanto disposto dall'articolo 1471 del codice civile: "(...)"

1. *gli amministratori dei beni dello Stato, dei comuni, delle province o di altri enti pubblici, rispetto ai beni affidati alla loro cura;*
2. *gli ufficiali pubblici, rispetto ai beni che sono venduti per il loro ministero;*
3. *coloro che per legge o per atto della pubblica autorità amministrano beni altrui, rispetto ai beni medesimi;*
4. *i mandatari, rispetto ai beni che sono stati incaricati di vendere salvo il disposto dell'articolo 1395 del codice civile.*

*Nei primi due casi l'acquisto è nullo. Negli altri casi annullabile".*

I consiglieri comunali, per costante interpretazione ed in applicazione dell'articolo 77 del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267, sono da includere tra gli amministratori locali e pertanto non possono essere compratori di beni affidati alla loro cura.

## **7. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

Per essere ammessi alla gara gli interessati dovranno far pervenire, secondo le modalità illustrate nel prosieguo e indirizzando specificatamente a:

**Comune di Tesero – Via IV Novembre n. 27 – 38038 TESERO (TN)  
ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12.00 DEL GIORNO 25 GIUGNO 2024**

un plico debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura dall'offerente, in modo da garantirne l'integrità, a pena di esclusione, contenente la documentazione di cui ai successivi punti.

Sull'esterno del plico d'invio deve essere riportato, oltre alla denominazione ed all'indirizzo del mittente, la seguente dicitura: "asta pubblica – alienazione dell'immobile denominato "Edificio ex Cassa Rurale e terreno di pertinenza".

Detto plico dovrà essere spedito in uno dei seguenti modi:

- mediante raccomandata del servizio postale con avviso di ricevimento. Saranno considerate valide le domande spedite con tale modalità purché pervengano entro il termine sopraindicato, pena l'esclusione;
- mediante plico analogo inoltrato da corriere specializzato e consegnato al Servizio Protocollo del Comune di Tesero in via IV Novembre n. 27 – Tesero, che rilascia apposita ricevuta;
- mediante consegna diretta al Servizio Protocollo del Comune di Tesero sito in via IV Novembre

n. 27 – Tesero, primo piano (0462 811707) che rilascia apposita ricevuta, nei seguenti giorni e orari di apertura al pubblico, e precisamente:

- lunedì-martedì-mercoledì: dalle ore 08.30 alle ore 12.30
- giovedì: dalle ore 08.30 alle ore 12:30 e dalle ore 14:30 alle ore 17:00
- venerdì: dalle ore 08.30 alle ore 12:30

In tal caso il soggetto che consegna il plico è tenuto a produrre fotocopia di un documento di identità in corso di validità.

Si consiglia di non utilizzare buste con lembi preincollati e qualora ciò non fosse possibile si suggerisce, al fine di non incorrere nell'esclusione per carenza di integrità del plico, di sigillare gli stessi con ceralacca o altro strumento idoneo, a garanzia dell'integrità e della non manomissione del contenuto.

**Le modalità per l'inoltro dell'offerta sono prescritte a pena di esclusione.**

Al fine di evitare disguidi in merito alla ricezione dei plichi in tempo utile per la partecipazione alla gara, l'Amministrazione invita esplicitamente gli offerenti ad inoltrare i plichi esclusivamente all'indirizzo sopra riportato.

Si avverte che:

- il recapito del plico è ad esclusivo rischio del mittente: non saranno ammesse alla gara le offerte che perverranno all'Ufficio protocollo dell'Amministrazione dopo la scadenza del termine sopra indicato, e questo anche qualora il loro mancato o tardivo inoltro sia dovuto a cause di forza maggiore o per caso fortuito o per fatto imputabile a terzi; in particolare non fa fede la data del timbro postale e non sarà tenuta in alcun conto la dimostrazione di avvenuta spedizione entro il termine;
- non saranno prese in considerazione le offerte, anche se sostitutive o aggiuntive di quelle precedentemente inviate, che pervengano all'Amministrazione appaltante dopo la scadenza del termine sopraindicato;
- non si fa luogo a gara di miglioria, né è consentita, in sede di gara, la presentazione di altra offerta;
- non sono ammesse offerte per persona da nominare e che il Comune di Tesero non ha autorizzato né riconosce mediatori in ordine alla procedura in parola.

## **8. DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE PER PARTECIPARE ALLA GARA**

Il plico dovrà contenere, **a pena di esclusione**, i seguenti documenti:

- a) la domanda di partecipazione all'asta (*secondo gli schemi di cui al **modello A** oppure al **modello B** allegati al bando di gara*);
- b) la prova dell'avvenuta costituzione del deposito cauzionale;
- c) la **busta chiusa (a pena di esclusione)** recante la dicitura **"offerta economica"** contenente il modulo di offerta economica (*secondo lo schema di cui al **modello C** allegato al bando di gara*) su **carta resa legale (euro 16,00)**.

Tutta la documentazione descritta nei successivi paragrafi deve essere presentata in carta resa legale (salvo le specifiche eccezioni distintamente elencate), redatta in lingua italiana e sottoscritta da persona abilitata a impegnare validamente l'offerente, in qualità di persona fisica offerente, legale rappresentante dell'offerente o procuratore del medesimo. In tale ultimo caso dovrà essere prodotto originale o copia autentica dell'atto di procura.

## **SOCORSO ISTRUTTORIO**

In applicazione dell'articolo 101 del d.lgs. 36/2023 e dell'articolo 23 della L.P. n. 2/2016, le carenze di qualsiasi elemento formale della documentazione, in particolare, la mancanza, l'incompletezza e ogni altra irregolarità essenziale delle dichiarazioni richieste, con esclusione

di quelle afferenti all'offerta economica, possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio.

In tal caso, l'Amministrazione assegna al concorrente un termine – non superiore a 10 giorni – perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicandone il contenuto e i soggetti che le devono rendere, a pena di esclusione. In caso di inutile decorso del termine di regolarizzazione, il concorrente è escluso dall'asta.

Costituiscono irregolarità essenziali non sanabili le carenze della documentazione che non consentono l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa.

Il soccorso istruttorio non comporta l'applicazione di alcuna sanzione.

Ai fini dell'applicazione della norma di cui all'art. 101 comma 1 del d.lgs. n. 36/2023, si applica il soccorso istruttorio nel caso di:

- mancata presentazione ovvero mancata sottoscrizione della domanda di partecipazione (secondo il fac-simile A o B) presentate da parte dei soggetti tenuti a renderle o mancata allegazione di copia del documento di identità del soggetto sottoscrittore ove richiesta;
- incompletezza o refusi materiali nelle dichiarazioni, tali da non consentire di accertare con esito positivo l'assolvimento di quanto richiesto dal presente avviso;
- irregolarità nella cauzione, come di seguito:
  - mancata presentazione della ricevuta del deposito cauzionale: la regolarizzazione è ammessa nel solo caso in cui risulti che la predetta cauzione sia stata già costituita alla data di presentazione dell'offerta;
  - mancata sottoscrizione della fideiussione da parte del soggetto garante;
  - mancata presentazione da parte del soggetto che sottoscrive la polizza della dichiarazione sostitutiva di possedere i poteri per impegnare validamente il fideiussore;
  - presentazione di un deposito cauzionale di importo inferiore a quanto richiesto dal presente avviso;
  - errata indicazione del beneficiario e/o oggetto della gara.

## 9. DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

La domanda di partecipazione all'asta va redatta, in forma di dichiarazione secondo lo schema di cui ai modelli A) e B), allegati al bando di gara, diversificati tra persone fisiche e persone giuridiche.

### A. Se trattasi di persona fisica:

- a) nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, eventuale domicilio se differente dalla residenza, codice fiscale del concorrente;
- b) qualora l'offerente sia coniugato la domanda di partecipazione all'asta e l'offerta economica dovranno essere sottoscritte:
  - dal solo concorrente se il regime patrimoniale è quello della separazione dei beni;
  - da entrambi i coniugi se il regime patrimoniale è quello della comunione dei beni e il bene è acquistato in comunione legale;
  - da entrambi i coniugi se il regime patrimoniale è quello della comunione dei beni, ma l'acquisto viene effettuato da uno solo degli stessi come bene personale ai sensi dell'art. 179 del codice civile; in tal caso il concorrente, dopo le sottoscrizioni, dovrà apporre la seguente dicitura: "*acquisto effettuato ai sensi dell'art. 179 del codice civile dal/la signor/a: \_\_\_\_\_*";
- c) dichiarazione sostitutiva di certificazione resa ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 445/2000 attestante che nei propri confronti non è stata pronunciata condanna con sentenza passata in giudicato, né condanna in esito a sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per un reato



comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;

d) dichiarazione di avere preso conoscenza e di accettare senza riserve le norme prescritte dal Comune riportate nel bando e di accettare ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del codice civile le condizioni di cui ai punti 2, 9, 10, 11, 12 e 15;

e) dichiarazione di essere a piena conoscenza dello stato di fatto e di diritto del bene immobile per informazioni assunte o per conoscenza diretta compresa la destinazione urbanistica dei beni, esonerando il Comune da ogni responsabilità presente e futura.

**B. Se trattasi di persona giuridica** (in relazione alla diversa natura giuridica vanno indicati tutti o solo alcuni dei seguenti dati):

a) dichiarazione sostitutiva di certificazione resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000 da un legale rappresentante o da persona legalmente autorizzata ad impegnare la persona giuridica, con la quale sono indicati i dati di cui al modello B;

b) dichiarazione sostitutiva di certificazione resa ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 445/2000 attestante che nei propri confronti non è stata pronunciata condanna con sentenza passata in giudicato, né condanna in esito a sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per un reato comportante la pena accessoria dell'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;

c) dichiarazione di avere preso conoscenza e di accettare senza riserve le norme prescritte dal Comune riportate nel bando e di accettare ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del codice civile le condizioni di cui ai punti 2, 9, 10, 11, 12 e 15;

d) dichiarazione di essere a piena conoscenza dello stato di fatto e di diritto del bene immobile per informazioni assunte o per conoscenza diretta compresa la destinazione urbanistica dei beni, esonerando il Comune da ogni responsabilità presente e futura.

**ULTERIORE ANNOTAZIONE:** per gli acquisti in comproprietà, sia la domanda di partecipazione all'asta che l'offerta economica dovranno essere sottoscritte, da tutti gli offerenti, specificando per ciascuno di essi, la quota del bene da acquistare.

Alla domanda di partecipazione all'asta dovrà essere allegata la fotocopia di un documento d'identità in corso di validità del/i sottoscrittore/i a pena di esclusione.

## 10. DEPOSITO CAUZIONALE

Ai fini della partecipazione all'asta deve essere effettuato un deposito cauzionale dell'importo di € 7.208,22 (euro settemiladuecentootto/22) pari al 2% del prezzo a base d'asta.

La costituzione del deposito cauzionale può avvenire:

a) presso il Tesoriere del Comune di Tesero – Cassa Centrale Banca con bonifico bancario sul conto corrente intestato a Comune di Tesero - Tesoreria - IBAN IT 46 R 0359901800000000 136162, chi versa dovrà inoltre indicare nel bonifico:

- nome e cognome ordinante;
  - indirizzo;
  - codice fiscale o partita I.V.A.;
  - causale “deposito cauzionale – asta pubblica “Edificio ex Cassa Rurale e terreno di pertinenza”;
- si ricorda che, in questo caso, si dovrà allegare alla domanda la quietanza attestante il versamento;

b) tramite fideiussione bancaria o polizza fideiussoria e/o assicurativa, da allegarsi alla domanda; nella fideiussione bancaria o nella polizza fideiussoria e/o assicurativa deve essere espressamente dichiarata la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice civile, nonché



la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune.

La fideiussione bancaria o polizza fideiussoria devono essere sottoscritte dal soggetto fideiussore (compagnia di assicurazione o Istituto di Credito) e accompagnate da una dichiarazione del soggetto che sottoscrive la fideiussione bancaria o la polizza fideiussoria che attesti, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e s.m., di possedere il potere di impegnare validamente il soggetto fideiussore (a tal fine si allega un fac-simile di dichiarazione – allegato D).

I depositi cauzionali dei non aggiudicatari e di coloro che non siano stati ammessi alla gara saranno svincolati, senza maturazione di interessi, entro 20 giorni dall'aggiudicazione.

Per l'aggiudicatario lo svincolo avviene al momento della stipulazione del contratto e previo versamento del prezzo di vendita, come risultante dall'offerta presentata in sede di gara, e delle spese fiscali e contrattuali oltre al rimborso per la redazione della perizia di stima pari ad € 1.650,00. (euro milleseicentocinquanta).

.Qualora l'aggiudicatario non effettui entro il termine assegnato dall'Amministrazione comunale il versamento del prezzo di vendita risultante dall'offerta presentata in sede di gara o delle spese contrattuali, o non aderisca all'invito a stipulare il contratto di compravendita entro il termine stabilito e comunicato all'aggiudicatario dall'Amministrazione comunale, o rifiuti o impedisca la stipulazione stessa, l'Amministrazione procederà ad incamerare il deposito cauzionale presentato dal medesimo aggiudicatario a titolo di risarcimento del danno derivante dalla mancata stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, fatta salva l'irrogazione delle sanzioni previste dalle altre leggi vigenti in materia, e ad aggiudicare l'asta all'offerente che segue in graduatoria.

## 11. OFFERTA ECONOMICA

L'offerta economica deve essere redatta in bollo (Euro 16,00) datata e sottoscritta da tutti gli offerenti, con nome, cognome, firma leggibile e per esteso e deve essere redatta secondo lo schema dell'allegato C).

L'offerta deve indicare il prezzo, espresso in cifre e in lettere, che il concorrente è disposto a corrispondere per l'acquisto dell'immobile oggetto della presente asta.

In caso di discordanza fra l'importo espresso in cifre e quello espresso in lettere è tenuto valido l'importo espresso in lettere.

L'importo offerto è inteso al netto di qualsiasi altra imposta che per legge grava sull'acquirente. L'offerta economica deve essere chiusa in una apposita busta a pena di esclusione.

Costituisce causa di esclusione dall'asta, senza possibilità di regolarizzazione:

- la mancata sottoscrizione per esteso (nome e cognome) da parte dell'offerente se persona fisica, del legale rappresentante dell'offerente ovvero del suo procuratore, ovvero da tutti i soggetti qualora l'offerta sia presentata da parte plurisoggettiva;
- la mancata espressione (in cifre o in lettere) del prezzo offerto per l'acquisto dell'immobile; se il prezzo è esposto solo in cifre o solo in lettere, l'offerta non viene esclusa, purché la stessa sia inequivocabile;
- la presentazione di offerte con un prezzo pari o inferiore al prezzo a base d'asta indicato nel presente avviso;
- la presentazione di offerte condizionate o espresse in modo indeterminato;
- la presentazione di offerte che rechino cancellazioni o aggiunte o correzioni, salvo che le stesse non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente;
- la presentazione di offerte per persona da nominare.
- L'inserimento dell'offerta economica nel plico senza averla inserita in busta chiusa.

Per il caso di parte plurisoggettiva, si precisa che non è necessario, in sede di offerta, indicare eventuali quote di acquisto del bene in vendita e che l'eventuale indicazione di tali quote non viene in alcun modo considerata in sede d'asta, pertanto il vincolo derivante dall'offerta graverà in ugual modo su tutti i componenti della parte plurisoggettiva aggiudicataria, che si intenderanno solidalmente obbligati.

In sede di stipula del contratto con i componenti della parte plurisoggettiva aggiudicataria, l'Amministrazione disciplina l'eventuale suddivisione delle proprietà del bene oggetto dell'alienazione come da richiesta della parte, fermo restando che se per la suddivisione del bene dovessero essere necessaria documentazione aggiuntiva, questa dovrà essere presentata a cura e spese dell'aggiudicatario. Rimane ferma in ogni caso la responsabilità solidale di ciascuno dei soggetti costituenti la parte plurisoggettiva per il pagamento dell'intero prezzo di compravendita, nonché per le spese fiscali e contrattuali.

## **12. ULTERIORI INDICAZIONI RELATIVE ALL'OFFERTA E ALL'AGGIUDICAZIONE**

L'offerta è esclusa se condizionata o generica o mancante di un elemento essenziale (indicazione del bene immobile per cui si formula l'offerta, indicazione del prezzo offerto, firma del concorrente, copia del documento di identità).

Non sono ammesse offerte in ribasso né offerte contenenti clausole di sorta. Non è consentita la presentazione di più offerte da parte del medesimo soggetto.

Oltre il termine previsto per la presentazione delle offerte, non sarà ritenuta valida altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente.

Per l'aggiudicatario l'offerta si considera vincolante ed irrevocabile dalla sua presentazione fino alla data prevista per la stipulazione del contratto definitivo mentre non vincola il Comune.

L'aggiudicazione non tiene luogo del contratto di compravendita e pertanto la costituzione del rapporto contrattuale è comunque rinviata alla stipulazione del contratto stesso., che avviene a conclusione del procedimento di verifica in capo all'aggiudicatario, della sussistenza dei requisiti richiesti per la partecipazione all'asta e dichiarati dal concorrente.

Saranno a carico dell'aggiudicatario le spese di rogito, l'imposta di registro, le spese relative alle regolarizzazioni e vulture catastali, le spese relative alla redazione della perizia di stima, nonché all'intavolazione ed ogni altra spesa inerente e conseguente al contratto di compravendita.

Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere pagato al Comune in unica soluzione, nel termine che verrà fissato dal Comune con apposita comunicazione e comunque prima della stipulazione del contratto di compravendita.

In caso di inadempienza dell'aggiudicatario, per quanto riguarda il pagamento del prezzo, o la mancata produzione dei documenti o delle certificazioni richieste, il Comune, previa diffida ad adempiere entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento della stessa, potrà incamerare la garanzia di cui al punto 10 e procedere ad aggiudicare la vendita ad altro partecipante alla gara che abbia offerto il prezzo più conveniente.

Il Comune si riserva di chiedere all'aggiudicatario dichiarato decaduto il risarcimento dei danni conseguenti all'inadempimento.

## **13. PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE**

Nel giorno e ora stabiliti il Presidente di gara, in seduta aperta al pubblico, presso la sede del Comune di Tesero in via IV Novembre n. 27, provvede:

- a. ad accertare se i soggetti presenti alla pubblica seduta, ovvero gli offerenti stessi o loro legali rappresentanti o procuratori, siano legittimati a interloquire in ordine alla regolarità dello

svolgimento dell'asta e a impegnare legalmente gli offerenti;

- b. a verificare la regolarità formale dei plichi presentati dagli offerenti entro i termini;
- c. all'apertura dei plichi pervenuti;
- d. alla verifica della regolarità del loro contenuto per quel che riguarda la documentazione e l'integrità della busta recante l'offerta economica;
- e. ad esaminare la documentazione presentata, provvedendo all'ammissione alla successiva fase di gara dei soli offerenti che abbiano presentato la documentazione prescritta e all'esclusione dei concorrenti ove ricorrano le cause di esclusione di cui al presente avviso;
- f. a invitare il singolo offerente a completare, rendere, integrare o regolarizzare le dichiarazioni o elementi presentati, assegnando a tal fine un termine breve (non superiore a 10 giorni): costituisce causa di esclusione il mancato, inesatto o tardivo adempimento alla richiesta formulata dal Presidente;
- g. all'apertura e verifica delle offerte economiche, leggendo ad alta voce il prezzo offerto;
- h. all'esclusione di eventuali offerte economiche risultanti non valide;
- i. alla formulazione della graduatoria delle offerte economiche valide in ordine decrescente di importo offerto;
- j. all'aggiudicazione in favore del soggetto che ha presentato la migliore offerta

economica. L'aggiudicazione disposta da Presidente è definitiva e non è soggetta ad approvazione.

Qualora l'offerta suscettibile di aggiudicazione sia presentata in identica misura da due o più concorrenti, il Presidente di gara procede:

- a. nella stessa seduta e se gli stessi sono tutti presenti, ad una gara fra loro secondo modalità definite dal Presidente stesso nel rispetto dei principi di trasparenza e imparzialità; l'asta viene aggiudicata al miglior offerente;
- b. in caso contrario, qualora, se presenti, gli stessi non vogliano migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a sorte dell'aggiudicatario;
- c. se non tutti gli offerenti che hanno presentato l'offerta migliore in identica misura sono presenti, a richiedere loro una nuova offerta, in rialzo rispetto a quella presentata, nel termine di 10 giorni dalla data dell'asta; in questo caso l'asta sarà aggiudicata alla migliore offerta economica;
- d. se non perviene alcuna offerta in aumento, dopo la procedura del precedente punto c), ad estrazione a sorte dell'aggiudicatario.

Il Comune procede alla verifica delle dichiarazioni di cui al punto 9 relative al possesso dei requisiti di partecipazione alla gara rese dall'aggiudicatario.

L'eventuale riscontro di non veridicità delle dichiarazioni relative ai requisiti di partecipazione è causa di decadenza dall'aggiudicazione, salve eventuali responsabilità penali a carico del dichiarante.

Il Comune si riserva la facoltà di procedere alla verifica di cui sopra anche nei confronti dei soggetti non aggiudicatari.

Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida purché la stessa sia ritenuta conveniente o idonea per l'Amministrazione comunale in relazione all'oggetto della gara ed alle prescrizioni degli atti di gara.

L'indizione e l'esperimento della procedura di asta pubblica non vincolano in alcun modo il Comune di Tesero al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere all'aggiudicazione e quindi alla vendita.

#### 14. STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

L'Amministrazione provvederà a comunicare l'avvenuta aggiudicazione nelle forme e secondo le modalità previste dalle disposizioni normative vigenti. La stipulazione del contratto dovrà avvenire entro il termine stabilito nella lettera di aggiudicazione dell'Amministrazione.

Prima della stipulazione del contratto, l'aggiudicatario deve:

- effettuare il versamento in un'unica soluzione del prezzo di vendita risultante dall'offerta presentata in sede di gara.

L'Amministrazione, prima della stipulazione del contratto, in forma di atto pubblico, rogato da parte di un notaio, scelto a cura e spese dell'aggiudicatario, verifica d'ufficio il possesso dei requisiti dichiarati in sede di offerta, e comunque in ottemperanza al disposto di cui all'articolo 43 del D.P.R. 445/2000, nonché la ricevuta di avvenuto pagamento del corrispettivo offerto.

Spese tecniche ed amministrative, imposte e tasse conseguenti all'intavolazione e registrazione e quanto altro conseguente al trasferimento di proprietà, sono ad esclusivo carico dell'acquirente.

Non sarà possibile stipulare il contratto con un soggetto diverso da quello che ha presentato l'offerta in sede di gara, l'amministrazione non riterrà valida nessuna motivazione.

## 15. DISPOSIZIONI FINALI

I requisiti devono essere posseduti alla data di scadenza del termine per la presentazione dell'offerta, a pena di esclusione, nonché all'atto della stipulazione del contratto di compravendita, pena decadenza dall'aggiudicazione.

Qualora le dichiarazioni presentate siano irregolari o incomplete, ovvero si rendano necessari approfondimenti istruttori in ordine all'ammissione di uno o più concorrenti, il Presidente di gara sospende la seduta di gara e richiede al concorrente di presentare, anche a mezzo fax, entro il termine perentorio fissato, i chiarimenti necessari o il completamento delle medesime dichiarazioni. In nessun caso sarà consentita la presentazione di dichiarazioni mancanti.

## 16. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Il Regolamento Europeo UE/2016/679 (di seguito il "Regolamento") stabilisce norme relative alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali. In osservanza del principio di trasparenza previsto dall'art. 5 del Regolamento, si forniscono le informazioni richieste dagli artt. 13 e 14 del Regolamento (rispettivamente, raccolta dati presso l'Interessato e presso terzi). Il conferimento dei dati è obbligatorio per dar corso alla procedura.

Titolare del trattamento è il Comune di Tesero, via IV Novembre n. 27 – 38030 Tesero (TN), tel. 0462-811707 email [info@comune.tesero.tn.it](mailto:info@comune.tesero.tn.it) pec [comune@pec.comune.tesero.tn.it](mailto:comune@pec.comune.tesero.tn.it).

Responsabile della Protezione dei Dati è il Consorzio dei Comuni Trentini, con sede a Trento in via Torre Verde 23 (e-mail [servizioRPD@comunitrentini.it](mailto:servizioRPD@comunitrentini.it), sito internet [www.comunitrentini.it](http://www.comunitrentini.it)). I concorrenti che partecipano alla procedura possono esercitare il diritto di accesso e gli altri diritti di cui agli artt. 15 e seguenti del Regolamento UE 2016/679 e dell'art. 7 e seguenti del d.lgs. 196/2003.

L'informativa completa ai sensi degli artt. 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679 e dell'art. 13 del d.lgs. 196/2003, è a disposizione presso il Servizio Segreteria.

Il trattamento dei dati personali sarà improntato al rispetto della normativa sulla protezione dei dati personali e, in particolare, ai principi di correttezza, liceità e trasparenza, di limitazione della conservazione, nonché di minimizzazione dei dati in conformità agli artt. 5 e 25 del Regolamento.

I dati personali trattati appartengono alle seguente/i categoria/e:

- dati personali diversi da particolari categorie di dati (c.d. dati comuni) – dati anagrafici, certificati

di regolarità fiscale e contributivi

- dati personali relativi a condanne penali e reati (c.d. dati giudiziari) casellari giudiziari, provvedimenti di condanna, annotazioni ANAC, anagrafe sanzioni amministrative

Il principio di minimizzazione prevede come possano essere raccolti e trattati soltanto i dati personali pertinenti e non eccedenti alle specifiche finalità del trattamento.

Il principio di limitazione della conservazione consiste nel mantenere i dati in una forma che consente l'identificazione degli Interessati per un arco di tempo non superiore al conseguimento delle finalità, salvo casi eccezionali.

Anche per tali ragioni, nonché nel rispetto degli artt. 13 e 14 del Regolamento, si specifica che la finalità del trattamento è quella connessa all'esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso all'esercizio di pubblici poteri di cui è investito il Titolare (art. 6, par. 1, lett. e), del Regolamento) e, in particolare, per espletare la procedura in parola volta all'individuazione del soggetto aggiudicatario, ivi comprese le attività di verifica dei requisiti e l'eventuale attività precontenziosa e contenziosa, ai sensi e per gli effetti delle norme in materia L.P. 19 luglio 1990, n. 23 e relativo regolamento di attuazione.

Il conferimento dei dati personali è obbligatorio per le finalità di cui sopra e per tutte quelle ausiliarie e connesse; il rifiuto al conferimento dei dati comporterà l'impossibilità di corrispondere alla richiesta connessa alla specifica finalità. Si precisa che, essendo fondato sulle predette basi giuridiche, non è necessario il consenso al trattamento di tali dati personali da parte dell'offerente.

Il trattamento sarà effettuato con modalità cartacee e con strumenti automatizzati (informatici/elettronici) con logiche atte a garantire la riservatezza, l'integrità e la disponibilità dei dati stessi.

I dati saranno trattati, esclusivamente per le finalità di cui sopra, dal Segretario comunale.

Si informa che i dati saranno comunicati alle categorie di destinatari di seguito indicate per l'esecuzione dei compiti di interesse pubblico, o connessi all'esercizio di pubblici poteri di cui è investito il Titolare:

- interessati al procedimento che propongono istanza di accesso
- soggetti pubblici interpellati nell'ambito delle verifiche inerenti la procedura di gara

I dati personali saranno diffusi ai sensi e per gli effetti della normativa in materia di pubblicità, trasparenza e anticorruzione in particolare al D.lgs. n. 33 del 2013 e alla L.P. n. 4 del 2014.

I dati personali non saranno trasferiti fuori dall'Unione Europea.

In osservanza del succitato principio di limitazione della conservazione, in relazione al raggiungimento delle finalità del trattamento, si comunica che il periodo di conservazione dei dati personali, come previsto nel "massimario di scarto", è:

- illimitato per i dati diversi da quelli compresi nelle "particolari categorie";
- illimitato per i dati relativi alle condanne penali/reati, in quanto facenti parte della pratica pre e contrattuale, dalla raccolta dei dati stessi.

Il titolare conserva i dati per le finalità di archiviazione per obbligo di legge (art. 15 della L.P. 23/90) in quanto conserva nella pratica contrattuale anche gli adempimenti inerenti alle procedure selettive del contraente.

L'offerente potrà esercitare, nei confronti del Titolare ed in ogni momento, i diritti previsti dal Regolamento. In base alla normativa vigente potrà chiedere l'accesso ai propri dati personali e ottenere copia degli stessi (art. 15); qualora li ritenga inesatti o incompleti, richiederne, rispettivamente, la rettifica o l'integrazione (art. 16); se ricorrono i presupposti normativi, opporsi al trattamento dei propri dati (art. 21), richiederne la cancellazione (art. 17), o esercitare il diritto di limitazione (art. 18). Ai sensi dell'art. 19, nei limiti in cui ciò non si riveli impossibile o implichi uno sforzo sproporzionato, il Titolare comunica a ciascuno degli eventuali destinatari cui sono stati trasmessi i dati personali le rettifiche, o cancellazioni, o limitazioni del trattamento effettuate;

qualora l'offerente lo richieda, il Titolare comunicherà tali destinatari.

In ogni momento, inoltre, l'offerente ha diritto di proporre reclamo all'Autorità di controllo.

## 17. INFORMAZIONI VARIE

Il presente avviso nonché i modelli fac-simile predisposti dall'Amministrazione comunale, sono disponibili sul sito istituzionale <http://www.comune.tesero.tn.it> nella Sezione "Amministrazione trasparente – Bandi di gara e contratti" e possono essere ritirati in copia presso il Servizio Segreteria del Comune di Tesero in via IV Novembre n. 27 (tel. 0462 – 811707 – e-mail [protocollo@comune.Tesero.tn.it](mailto:protocollo@comune.Tesero.tn.it)), durante l'orario di apertura al pubblico e precisamente:

- lunedì-martedì-mercoledì: dalle ore 08.30 alle ore 12.30
- giovedì: dalle ore 08.30 alle ore 13:30 e dalle ore 14:30 alle ore 17.00
- venerdì: dalle ore 08:30 alle ore 12:30.

Il presente avviso è pubblicato:

- per estratto su due quotidiani locali aventi particolare diffusione nella Provincia di Trento;
- in forma integrale all'albo pretorio del Comune di Tesero;
- in forma integrale sul sito istituzionale del Comune di Tesero: <http://www.comune.tesero.tn.it> nella Sezione "Amministrazione trasparente – Bandi di gara e contratti".

Resta inteso che con la presentazione dell'offerta l'aspirante acquirente dichiara di essere a conoscenza dello stato di fatto e di diritto dei beni oggetto della presente asta di vendita, per informazioni assunte o per conoscenza diretta. A tal riguardo esonera il Comune di Tesero da ogni responsabilità presente e futura.

Al fine di evitare la presentazione di dichiarazioni irregolari o incomplete che possono comportare l'esclusione dell'offerente dalla procedura di gara si invita il concorrente ad avvalersi dei fac-simili predisposti dall'Amministrazione comunale ed allegati al presente avviso.

La scrupolosa compilazione dei modelli agevolerà i concorrenti nel rendere tutte le dichiarazioni attestanti la sussistenza dei requisiti di partecipazione richiesti.

### Richiesta di informazioni

Le richieste di informazioni e chiarimenti in ordine alla presente gara devono pervenire per iscritto all'indirizzo sopra riportato per la presentazione dell'offerta o a mezzo e-mail indirizzata al responsabile del procedimento, dott.ssa Chiara Luchini – Segretario comunale - all'indirizzo [info@comune.tesero.tn.it](mailto:info@comune.tesero.tn.it) che fornirà, a coloro che faranno domanda, le informazioni relative alla gara, consentendo la visione delle informazioni date a tutti gli altri concorrenti mediante la pubblicazione delle stesse sul sito internet del Comune.

Le informazioni e le risposte alle richieste di chiarimenti pubblicate su internet si intendono note a tutti i concorrenti, fatta salva la possibilità per gli stessi di chiederne l'invio di copia a mezzo e-mail con specifica richiesta scritta, indirizzata al medesimo indirizzo sopra indicato e con le stesse modalità.

Tali richieste devono pervenire non oltre le ore 12.00 del giorno 12 giugno 2024.

L'Amministrazione non assume responsabilità di alcun genere per le richieste non formulate per iscritto e non evase, per iscritto, dai soggetti sopra richiamati, unici autorizzati a riscontrare le istanze dei candidati.

### Responsabile del procedimento

Il Responsabile del presente procedimento ai sensi della L.P. 23/1992 è il Segretario comunale: Chiara dott.ssa Luchini.

**Prot. n. 4366**

**Tesero, 22 maggio 2024**

**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
**dott.ssa Chiara Luchini**  
**(firmato digitalmente)**

*Allegati*

- *A) domanda di partecipazione persone fisiche*
- *B) domanda di partecipazione – persone giuridiche*
- *C) offerta economica*
- *D) fac simile potere di impegnare – sottoscrizione fideiussione*

*Gli allegati tecnici sono disponibili al seguente link:*

<https://www.comune.tesero.tn.it/Amministrazione-Trasparente/Bandi-di-gara-e-contratti/Gare-e-appalti/ASTA-PUBBLICA-PER-L-ALIENAZIONE-EDIFICIO-EX-CASSA-RURALE-CON-TERRENO-DI-PERTINENZA>