



COMUNE DI CERCENASCO

Città Metropolitana di Torino

Via XX Settembre n. 11 - CAP 10060

Tel. 011 9809227 – 011 9801874 Fax 011 9802731

codice fiscale 85003050011 – P. IVA 02332240015

www.comune.cercenasco.to.it

cercenasco@comune.cercenasco.to.it

DISCIPLINARE DI ASTA PUBBLICA N. 1/2025

ALIENAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARI DI PROPRIETÀ COMUNALE

Si informa che, in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 23.12.2024, di approvazione del Documento Unico di Programmazione (DUP) 2025-2027 (contenente, tra l'altro, il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni triennio 2025-2027"), nonché in esecuzione della determinazione del Responsabile di Servizio n. 95 del 26/08/2025 che ha approvato lo schema del presente avviso pubblico, il giorno 30 settembre 2025 alle ore 9.30 nella sala posta al primo del Palazzo Comunale sito in Cercenasco, Via XX settembre n. 11, in seduta pubblica, si procederà ad esperire asta pubblica, suddivisa in due lotti, per l'alienazione delle seguenti unità immobiliari di proprietà comunale facenti parte del fabbricato sito in Via Carignano n. 2:

| Numero Lotto | Indirizzo | Descrizione Immobile | Fg | Numero | Sub | Mq | Prezzo a base d'asta |
|--------------|--|---|----|--------|-----|-----------------------------|----------------------|
| 1 | Cercenasco, Via Carignano n. 2 – Piano QUINTO | Lotto di un'unità + servizio igienico e balcone | 12 | 324 | 118 | 75 mq | €75.000,00 |
| 2 | Cercenasco Via Carignano n. 2 Piano SESTO + TERRAZZO | Lotto di un'unità + servizio igienico, balcone con annesso terrazzo | 12 | 324 | 119 | 75 mq Terrazzo: mq 22 | €91.512,00 |

Gli immobili predetti sono a destinazione ufficio, fatta salva la possibilità, in caso di richiesta dell'aggiudicatario/o, di assentire ad un mutamento di destinazione urbanistica delle unità in parola, nel rispetto delle destinazioni d'uso prevalenti dell'area urbanistica interessata.

Si precisa che il prezzo posto a base d'asta per ciascun lotto deriva dalla relazione di stima del più probabile valore venale delle porzioni immobiliari succitate, redatta dall' Arch. Paola Galliana e pubblicata sul sito dell'Ente.

La procedura in oggetto è regolata dalle disposizioni di cui al R.D. 827 del 23 maggio 1924 e ss.mm.ii., con aggiudicazione a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più alta e raggiunga almeno il prezzo posto a base di gara; alla stessa non si applicano le norme del Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36 ("Codice dei contratti pubblici") salvo, per analogia, ove espressamente richiamate.

Alla gara potranno partecipare le persone fisiche in possesso della piena capacità di agire, nonché le persone giuridiche/società/ditte/imprese/enti in possesso dei requisiti di ordine generale, cioè che non si trovino in situazioni che comportino la limitazione, la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Tutti i soggetti aggiudicatari dovranno possedere i requisiti di cui al presente Disciplinare ed adempiere alle obbligazioni tutte nello stesso previste.

L'asta si terrà per mezzo di offerte segrete da confrontarsi col prezzo posto a base della gara e l'aggiudicazione verrà pronunciata a favore del/della concorrente che avrà presentato l'offerta più alta rispetto al prezzo posto a base d'asta.

Si precisa che:

- gli immobili saranno trasferiti a corpo (con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 del codice civile), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con gli inerenti pesi, oneri e vincoli e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive, anche se non dichiarate o trascritte, tanto apparenti quanto non apparenti;
- gli immobili saranno trasferiti liberi da privilegi, ipoteche e pignoramenti, iscrizioni e trascrizioni di pregiudizio, da liti pendenti e arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà sino al momento del rogito, senza obbligo da parte dell'Amministrazione di opere di manutenzione, bonifica, smaltimento di materiali di qualsiasi genere e per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco;
- il Comune di Cercenasco garantisce la piena ed esclusiva proprietà dei beni e presterà, all'uopo, garanzia per evizione.

Art. 1 - TERMINE E MODALITÀ PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

Per prendere parte all'asta i soggetti interessati dovranno recapitare, direttamente o a mezzo raccomandata A/R la propria offerta in plico indirizzato a: "Ufficio Protocollo Generale del Comune di Cercenasco" –Via XX settembre, n.11.

L'orario di apertura al pubblico dell'Ufficio Protocollo è il seguente:

- lunedì 9-11;
- martedì 15-18;
- mercoledì 8.30-10.30;

- Giovedì 9-11/ 14.30-15.30;
- Venerdì 9-11

Per ottenere ricevuta di consegna è necessario fornire fotocopia della busta sulla quale verrà apposto il timbro di ricezione.

Il plico dovrà riportare sul frontespizio l'indicazione del mittente (nome, cognome, indirizzo) e la dicitura: "OFFERTA PER ASTA PUBBLICA N.1/2025 - LOTTO N. _____".

Il plico di cui sopra, a pena di esclusione dell'offerta, dovrà:

- a) essere sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura;
- b) pervenire entro e non oltre il termine perentorio delle ore 9.30 del giorno 26.09.2025. Il recapito del plico entro il termine indicato è ad esclusivo rischio del/della mittente. Oltre tale termine non potranno essere presentate offerte, nemmeno sostitutive od aggiuntive di altre. Farà fede il timbro/data e l'ora apposti dal sopra citato Protocollo Generale al momento del ricevimento;
- c) essere recapitato direttamente, oppure a mezzo posta con raccomandata A/R.

Il plico dovrà contenere:

1. **ISTANZA DI PARTECIPAZIONE** - contenente le dichiarazioni di cui al modello allegato (Allegato A) al presente Disciplinare - sottoscritta dall'offerente (vedi successivo articolo 2);
2. **DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE** - contenente le dichiarazioni di cui al modello allegato (Allegato B) al presente Disciplinare - sottoscritta dall'offerente (vedi successivo articolo 3) e accompagnata da fotocopia del documento di identità del soggetto sottoscrittore;
3. Busta piccola chiusa, contenente esclusivamente **L'OFFERTA ECONOMICA** sottoscritta dall'offerente - secondo il modello allegato (Allegato C) al presente Disciplinare (vedi successivo articolo 4);
4. **RICEVUTA BONIFICO ESEGUITO o ORIGINALE FIDEIUSSIONE/POLIZZA FIDEIUSSORIA** (vedi successivo articolo 5).

L'offerta si considera **impegnativa e vincolante** per la durata di mesi 12 dalla data fissata per la seduta pubblica di gara.

A pena di esclusione, non è consentita la presentazione di offerte condizionate.

A pena di esclusione di ciascuna offerta, non è consentita la presentazione - direttamente e/o indirettamente, singolarmente o congiuntamente ad altri/e - di più offerte da parte dello stesso soggetto **referite al medesimo Lotto.**

I soggetti interessati ad entrambi i Lotti dovranno recapitare in distinti plichi due diverse offerte per i due Lotti di interesse.

È ammessa la presentazione di offerta per procura speciale, che dovrà essere redatta, a pena di esclusione, per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio/a, allegata in originale o copia

È ammessa la presentazione di offerta congiunta da parte di due o più soggetti.

In tal caso, **a pena di esclusione**, dovrà essere allegata all'istanza di partecipazione, in originale o in copia autentica notarile, la procura speciale rilasciata, per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da notaio, di autorizzazione di un unico soggetto a stipulare con l'Amministrazione l'atto di acquisto.

È ammessa la presentazione di offerta per persona da nominare secondo le modalità di cui all'art. 81 del R.D. 827/1924. In tal caso, nella dichiarazione sostitutiva di certificazione dovrà essere indicato esplicitamente che l'offerente partecipa per persona da nominare; tutte le dichiarazioni da rendersi per la partecipazione alla gara saranno comunque rese in proprio nome, così come in proprio nome saranno assunti gli impegni. Nel caso in cui l'offerente risulti aggiudicatario, se presente alla seduta pubblica di gara, può dichiarare in tal sede il nominativo della persona nominata e la Commissione di gara ne farà espressa menzione nel verbale; in alternativa, entro i tre giorni lavorativi successivi all'aggiudicazione, dovrà dichiarare il soggetto per il quale ha agito ed attestare di essere garante e obbligato/a solidale del medesimo; tale dichiarazione deve essere resa mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio/a e con modalità conformi a quanto disposto dagli artt. 1401 e seguenti del codice civile.

Per l'ipotesi in cui l'offerente per persona da nominare non renda la dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti, ovvero nomini soggetto incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata o non in possesso dei requisiti previsti dal presente bando, ovvero società non ancora iscritta nel Registro delle Imprese al momento della nomina, ovvero, ancora, il soggetto nominato non accetti l'aggiudicazione o non addivenga alla stipulazione dell'atto per causa a lui imputabile, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti aggiudicatario/a in luogo della persona con cui non sia possibile stipulare l'atto per le ragioni predette.

Rimangono ad esclusivo carico dell'offerente spese ed oneri fiscali relativi alla dichiarazione di nomina del/della contraente finale.

Art. 2 - ISTANZA DI PARTECIPAZIONE

L'istanza di partecipazione all'asta pubblica dovrà essere redatta in carta legale (marca da € 16,00) e contenere tutte le dichiarazioni di cui al modello allegato al presente Disciplinare (Allegato A). L'istanza dovrà essere sottoscritta in forma leggibile dal concorrente, ovvero dai concorrenti se in forma congiunta, previa indicazione dei propri dati anagrafici, se persona fisica o, diversamente, dal/dai legale/i rappresentante/i previa indicazione dei dati identificativi della persona giuridica.

Art. 3 - DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE

La dichiarazione sostitutiva di certificazione – rilasciata ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000 e ss.mm.ii. - dovrà essere redatta in carta semplice e dovrà contenere tutte le dichiarazioni di cui al modello allegato al presente Disciplinare (Allegato B).

La dichiarazione sostitutiva di certificazione:

- dovrà essere sottoscritta, a pena di esclusione, dall'offerente o - in caso di persone giuridiche/società/enti – dal/dalla legale rappresentante;
- dovrà essere accompagnata da copia fotostatica del documento di identità del soggetto che sottoscrive (copia fotostatica del permesso/carta di soggiorno per i/le cittadini/e extracomunitari/e).

In caso di partecipazione congiunta, dovranno essere fornite tutte le informazioni per ogni singolo/a concorrente e la dichiarazione sostitutiva di certificazione dovrà riferirsi ed essere sottoscritta da tutti i soggetti, a pena di esclusione, che dovranno singolarmente possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla gara e che resteranno solidalmente obbligati nei confronti dell'Ente.

Art. 4 - BUSTA CHIUSA CONTENENTE L'OFFERTA ECONOMICA

L'offerta economica dovrà essere redatta in carta semplice, secondo il modello allegato al presente Disciplinare (Allegato C) e dovrà essere espressa, oltre che in cifre, anche in lettere. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere sarà ritenuto valido quello più favorevole all'Amministrazione.

A pena di esclusione, detta offerta dovrà essere:

- incondizionata;
- sottoscritta dall'offerente o - in caso di persone giuridiche/società/enti – dal/dalla legale rappresentante;
- pari o superiore al prezzo a base d'asta;
- inserita in un'apposita busta chiusa.

Sulla busta contenente l'offerta economica dovranno essere riportati:

- il nome e cognome del/della concorrente;
- la dicitura: "OFFERTA ECONOMICA PER ASTA PUBBLICA N 1 /2025 - LOTTO N.".

In caso di partecipazione congiunta, l'offerta economica dovrà essere sottoscritta, a pena di esclusione dell'offerta, da tutti i soggetti offerenti.

Art. 5 - RICEVUTA BONIFICO ESEGUITO O ORIGINALE DI QUIETANZA DI FIDEIUSSIONE/POLIZZA FIDEIUSSORIA

Il deposito cauzionale infruttifero, a garanzia dell'offerta e della sottoscrizione del contratto, dovrà essere di importo pari al 10% del valore a base d'asta del/dei Lotti per cui si intende presentare offerta, come di seguito riportato:

| Numero Lotto | Importo Cauzione |
|--------------|------------------|
| 1 | € 7.500,00 |
| 2 | € 9.151,20 |

Detta cauzione dovrà essere prestata attraverso una delle seguenti modalità:

- mediante bonifico bancario sul conto intestato al COMUNE DI CERCENASCO– IBAN: IT54Y0306931140100000046008 - indicando quale causale: “Deposito cauzionale per partecipazione Asta Pubblica n.1 /2025 - Lotto n _____”; in tal caso nel plico di cui all’art. 1 del presente Disciplinare dovrà essere inserita dichiarazione di avvenuta esecuzione da parte dell’Istituto bancario;
- mediante fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa (rilasciata da società di assicurazione autorizzata ai sensi di legge all’esercizio del ramo cauzioni) avente scadenza non inferiore a mesi dodici decorrenti dalla data della seduta pubblica di gara e intestata a “COMUNE DI CERCENASCO, Via XX settembre n. 11- C.F. 85003050011 ”.

La fideiussione o polizza assicurativa dovrà contenere l’espressa condizione che il soggetto fideiussore è tenuto a soddisfare l’obbligazione a semplice richiesta dell’Ente entro quindici giorni, con esclusione del beneficio di preventiva escussione di cui all’art. 1944 codice civile e con l’espressa rinuncia alle eccezioni di cui all’art. 1957 c.c., ed in particolare a quella di cui al comma 2; in tal caso nel plico di cui all’art. 1 del Disciplinare dovrà essere inserito originale della fideiussione bancaria/polizza fideiussoria assicurativa.

In caso di partecipazione all’asta per entrambi i Lotti, è sufficiente che il documento originale che provi la prestazione della cauzione cumulativa (somma del 10% delle basi d’asta dei due Lotti per i quali si presenta offerta) sia inserito in uno solo dei plichi, mentre l’altro plico dovrà contenerne la fotocopia.

Art. 6 - SEDUTA DI GARA E AGGIUDICAZIONE

L’anno 2025, il giorno **30 del mese di settembre alle ore 9.30** presso la sala posta al piano primo del Palazzo Municipale, sito in Cercenasco, Via XX settembre n.11, la Commissione di gara, composta dal sottoscritto Responsabile del Servizio Patrimonio e dal Segretario Comunale dell’Ente, procederà, in seduta pubblica, all’apertura dei plichi pervenuti nei termini, verificandone la completezza e la conformità alle disposizioni del presente disciplinare.

La Commissione escluderà dalla partecipazione alla gara i/le concorrenti in caso di mancanza degli elementi essenziali previsti dal presente bando a pena di esclusione.

In tutti i casi in cui la Commissione pronuncerà l’esclusione dalla partecipazione alla gara (fuori dal caso in cui le cause di esclusione riguardino l’offerta economica), le offerte economiche presentate dai/dalle concorrenti esclusi/e non verranno aperte.

In caso di carenze di elementi formali o mancanza di dichiarazioni/documenti non essenziali, la Commissione ammetterà con riserva l’offerta, dichiarando sospesa la seduta di gara e procederà a richiedere le necessarie integrazioni ai soggetti concorrenti; le stesse dovranno essere prodotte entro il termine di 5 giorni dalla richiesta, pena l’esclusione dalla gara.

La seduta di gara, in relazione al/ai Lotti per cui si ricorre al soccorso istruttorio, proseguirà in altra data stabilita dalla Commissione.

Terminata la verifica della documentazione contenuta nel plico di cui al superiore art. 1) del presente Disciplinare e dopo aver dichiarato le eventuali esclusioni, la Commissione procederà all’apertura della busta contenente l’OFFERTA ECONOMICA.

L'aggiudicazione, per ciascun Lotto, verrà pronunciata a favore del/della concorrente che avrà presentato l'offerta più alta rispetto al prezzo posto a base d'asta.

L'aggiudicazione potrà avere luogo anche in caso di una sola offerta valida riferita al Lotto, purché almeno pari al prezzo posto a base d'asta.

In caso di parità di valide offerte si procederà ad una licitazione privata tra i/le pari offerenti, con offerta migliorativa in busta chiusa. È pertanto onere di ciascun soggetto offerente essere presente all'apertura dei plichi contenenti le offerte. Nel caso di procuratore/procuratrice speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta. Ove nessuno di coloro che ha presentato offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliono migliorare l'offerta, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

È ammessa l'aggiudicazione di più Lotti al/alla medesimo/a concorrente.

Della seduta pubblica di gara verrà redatto apposito verbale.

Art. 7- AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

L'aggiudicazione provvisoria verrà dichiarata a favore del concorrente che ha presentato la migliore offerta e diventerà definitiva previa verifica della sua capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione.

Il Comune comunicherà a mezzo PEC, ovvero, laddove non sia utilizzabile, a mezzo lettera raccomandata A.R, l'esito della gara al concorrente risultato aggiudicatario e agli altri concorrenti entro trenta giorni dall'espletamento della gara, provvedendo contestualmente per la restituzione della cauzione ai non aggiudicatari.

Il contratto sarà stipulato a seguito dell'approvazione dell'aggiudicazione definitiva da parte del Responsabile del Procedimento.

Il deposito cauzionale verrà restituito ai/alle concorrenti non aggiudicatari/aggiudicatarie nel più breve tempo possibile. Tutte le cauzioni provvisorie verranno restituite senza riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese; in caso di restituzione a mezzo bonifico, le spese saranno a carico del beneficiario; quelle costituite attraverso polizze assicurative o bancarie verranno svincolate mediante idonea nota di svincolo.

L'ammontare della somma prestata a titolo di cauzione dal soggetto aggiudicatario verrà imputato in conto prezzo al momento della stipula dell'atto di trasferimento della proprietà (nel caso di polizza fideiussoria o fideiussione bancaria, il Comune di Cercenasco provvederà alla relativa restituzione non appena sottoscritto il contratto).

Tutto quanto previsto dal presente bando vincola l'aggiudicatario sin dal momento della presentazione dell'offerta irrevocabile, mentre l'Amministrazione Comunale, fino all'aggiudicazione definitiva, per sopravvenute e comprovate esigenze istituzionali o di interesse pubblico, nei casi consentiti dalla legge, potrà esercitare i poteri di autotutela e non procedere all'alienazione, senza che ciò comporti risarcimento o indennizzo alcuno.

Art. 8-DECADENZA DALL'AGGIUDICAZIONE

In caso di carente o irregolare presentazione di tutti i documenti prescritti, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate e, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione, verrà pronunciata la decadenza dalla stessa (oltre alle ulteriori conseguenze di legge) e verrà escussa la cauzione, fermo restando ogni diritto al risarcimento dell'ulteriore danno subito per la mancata stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario.

L'Amministrazione potrà, a sua discrezione, aggiudicare il bene al concorrente che segue nella graduatoria, ove ancora interessato (e così via, fino all'esaurimento della graduatoria stessa).

Art. 10- PERFEZIONAMENTO DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

L'atto verrà rogato nel termine perentorio di 45 (quarantacinque) giorni decorrenti dalla comunicazione di intervenuta aggiudicazione.

L'atto verrà rogato da notaio/a incaricato/a dalla parte acquirente, sulla quale graveranno le spese d'atto, fiscali e conseguenti; si precisa che l'alienazione è soggetta al regime fiscale dell'imposta di registro nell'aliquota di legge e non ad I.V.A.

Art. 11- MODALITA' DI PAGAMENTO

Il prezzo di acquisto, dedotta la quota anticipata a titolo di cauzione, dovrà essere corrisposto, in un'unica soluzione mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Comune di Cercenasco- IBAN IT54Y0306931140100000046008, con tempistiche tali da consentire l'esibizione della quietanza di pagamento in sede di rogito.

L'acquirente potrà anche dichiarare di effettuare il pagamento dell'intero prezzo dovuto, o parte di esso, a mezzo di mandato irrevocabile di accredito al Comune del netto ricavo di mutuo bancario che instruirà presso un istituto di credito di sua scelta e con garanzia sull'immobile, che sarà stipulato in concomitanza della sottoscrizione del rogito notarile di trasferimento.

Tale dichiarazione dovrà essere effettuata a pena di decadenza al momento della presentazione dell'offerta economica di acquisto e l'accredito dovrà essere effettuato entro e non oltre trenta giorni dalla stipula del contratto di vendita.

Il suddetto mandato irrevocabile di accredito al Comune dovrà risultare perfezionato al momento della sottoscrizione del contratto di vendita, e consegnato in originale al Comune, il quale, sin d'ora, si riserva comunque di chiedere la partecipazione al contratto di vendita del delegato dell'Istituto di credito mutuante perché renda espressa dichiarazione dell'obbligo assunto a favore del Comune beneficiario e ne assicuri l'esatto adempimento nel termine perentorio di trenta giorni dalla stipula del contratto.

Art. 11- FORO COMPETENTE E NORME APPLICABILI

Per ogni controversia che dovesse insorgere con il soggetto aggiudicatario è competente, in via esclusiva, il Foro di Torino. Per tutto quanto non previsto nel presente disciplinare, sarà fatto riferimento al Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato di cui al R.D. n. 827/1924, al Codice Civile nonché a tutte le altre norme vigenti in materia.

Art. 12- RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Responsabile del procedimento è la dott.ssa LACIVITA Roberta, Segretario Comunale del Comune di Cercenasco, alla quale è possibile rivolgersi al fine di ricevere informazioni.

Art. 13- INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

In ossequio a quanto disposto dall'art. 13 del D. lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e dal Regolamento UE n. 679/2016 i dati forniti dai partecipanti all'asta saranno utilizzati solo ed esclusivamente per le finalità strettamente connesse all'attività dell'Ente Locale, ed in particolare per lo svolgimento del presente procedimento di gara.

Tali dati saranno conservati presso archivi cartacei ed informatici. Per poter partecipare all'asta il conferimento dei dati è obbligatorio; il mancato conferimento dei dati richiesti comporta l'esclusione dei partecipanti. Le informazioni saranno trattate dal personale dell'Ente coinvolto nel procedimento e potranno essere pubblicati sul sito istituzionale del Comune di Cercenasco o su altri strumenti di comunicazione nel rispetto delle normative vigenti in materia.

I partecipanti alla presente gara possono esercitare i diritti previsti dagli artt. 7 e 8 del D. lgs. n. 196/2003, concernenti tra l'altro il diritto di accesso ai dati personali, l'integrazione e la rettifica degli stessi.

Titolare del trattamento è il Comune di Cercenasco.

Cercenasco, 26/08/2025

Il Responsabile del Servizio Lavori Pubblici e Patrimonio

Arch. GALLIANA Paola