



COMUNE DI GARGALLO

Provincia di Novara

28010 Gargallo (NO) – Piazza Dottor Carlo Baroli, 2

Tel: 0322/94115 – Fax: 0322/953619 – e-mail:
tecnico@comune.gargallo.no.it

Codice fiscale e Partita IVA: 00397470030

UFFICIO TECNICO

**DISCIPLINARE DI ASTA PUBBLICA PER ALIENAZIONE
DI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE**

Si rende noto che, in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 19.12.2024, di approvazione del Documento Unico di Programmazione (DUP) per gli anni 2025-2027 (contenente, tra l'altro, il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni triennio 2025-2027"), la D.C.C. n. 12 del 29.07.2025 nonché in esecuzione della determinazione del responsabile del Servizio tecnico n. 71/33 del 18/06/2026, è indetta una procedura ad evidenza pubblica per l'alienazione dell'immobile in catasto identificato al foglio 1 mappale 217 subalterni 6 e 7 di proprietà del Comune di Gargallo.

La presente gara è regolata dalle disposizioni di cui al R.D. 827 del 23 maggio 1924 e ss.mm., con aggiudicazione a favore del concorrente la cui offerta sia la maggiore e sia in aumento rispetto al prezzo posto a base di gara; ad essa 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 in esso 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.

Per l'immobile oggetto della presente procedura è disponibile una SCHEDA TECNICO-PATRIMONIALE contenente tutte le informazioni relative al medesimo. Tale scheda è allegata al presente Disciplinare per farne parte integrante e sostanziale.

Si precisa che:

- il Comune di Gargallo non rilascerà alcuna ulteriore certificazione impiantistica e/o ambientale degli immobili trasferiti rispetto a quella eventualmente già esistente al momento della pubblicazione del presente Disciplinare, né ulteriori dichiarazioni e attestazioni oltre quelle previste obbligatoriamente per legge al fine dell'atto di alienazione;
- 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 del Comune di Gargallo di ulteriori opere edilizie e/o impiantistiche, di ultimazione, miglioria, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco;
- il Comune garantisce la piena ed esclusiva proprietà dei beni e presterà garanzia per evizione;
- le modificazioni che possano determinare cambio di destinazione d'uso dei Lotti comporteranno, a carico dell'acquirente, nei casi previsti dalla normativa edilizia ed urbanistica vigente, la corresponsione dei conseguenti oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione, nonché, ove necessario, il reperimento dei conseguenti standard urbanistici.

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

Per prendere parte all'asta i soggetti interessati dovranno recapitare la propria offerta in **plico indirizzato a:**

"Ufficio Protocollo Comune di Gargallo" – Piazza Carlo Baroli, 2 – 28010 Gargallo (NO).

L'orario per accedere all'Ufficio Protocollo del Comune di Gargallo è il seguente: dal lunedì al venerdì dalle ore 10.00 alle ore 13.15 il sabato dalle ore 10.00 alle ore 11.45.

Il plico dovrà riportare sul frontespizio l'indicazione del mittente (nome, cognome, indirizzo) e la

dicitura: “OFFERTA PER ASTA PUBBLICA immobile Foglio n. 1 mappale 217 sub 6 e 7 – SECONDA INDIZIONE”.

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 13.00 del giorno 20.07.2026.**
- c) 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 al momento del ricevimento;
- d) **essere recapitato** direttamente, oppure a mezzo posta con raccomandata A/R, oppure tramite agenzie di recapito autorizzate (nel rispetto della normativa in materia).

Il plico di cui sopra dovrà contenere:

- ▶ **ISTANZA DI PARTECIPAZIONE** - contenente le dichiarazioni di cui al modello allegato (**Allegato A**) al presente Disciplinare - **sottoscritta dall’offerente** (vedi successivo articolo 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;
- ▶ **Busta piccola chiusa, contenente esclusivamente l’OFFERTA ECONOMICA sottoscritta dall’offerente** - secondo il modello allegato (**Allegato C**) al presente Disciplinare (vedi successivo articolo 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 riferite al medesimo Lotto.**

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

autenticata nel plico contenente i documenti. In tal caso le dichiarazioni da rendersi per la partecipazione alla gara dovranno essere effettuate dal soggetto delegato per conto del soggetto delegante.

È ammessa la presentazione di **offerta congiunta** da parte di più persone le quali, in tal caso, a **pena di esclusione dell'offerta**, dovranno sottoscrivere tutta la documentazione da presentare per la partecipazione alla gara ovvero, in alternativa, conferire ad una di esse procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio/a, da allegarsi in originale o in copia autenticata nel plico contenente i documenti. In caso di offerta congiunta i soggetti partecipanti saranno considerati obbligati solidali nei confronti della Città.

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/a, 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.

Qualora 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 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. In difetto di offerta per persona da nominare o di offerta congiunta, non saranno consentite intestazioni a terzi del bene aggiudicato, eccezion fatta per la co-intestazione al coniuge in regime di comunione dei beni.

ART. 2 - ISTANZA DI PARTECIPAZIONE

L'istanza di partecipazione all'asta dovrà essere redatta in bollo (marca da euro 16,00) e contenere

tutte le dichiarazioni di cui al modello allegato al presente Disciplinare (**Allegato A**).

A pena di esclusione, l'istanza dovrà essere sottoscritta dall'offerente o - in caso di persone giuridiche/società/enti – dal/dalla legale rappresentante. In caso di partecipazione congiunta, l'istanza, contenente per ciascun partecipante le indicazioni e dichiarazioni di cui all'Allegato A, **dovrà essere sottoscritta, a pena di esclusione dell'offerta, da tutti i soggetti offerenti.**

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.

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 (base d'asta € 11.400,00)**
- **inserita in un'apposita busta chiusa.**

Sulla busta contenente l'offerta economica dovranno essere riportati:

- il nome del/della concorrente;
- la scritta: "OFFERTA ECONOMICA PER ASTA PUBBLICA immobile F 1 mappale 217 sub 6 e 7".

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 ovvero di € 1.140,00 (diconsi € millecentoquaranta/00)

Detta cauzione dovrà essere prestata attraverso una delle seguenti modalità:

► **mediante bonifico bancario sul conto intestato al COMUNE DI Gargallo** – IBAN POSTE ITALIANE: IT70U0760103200001052353297- indicando quale causale: "Deposito cauzionale per partecipazione Asta Pubblica immobile F 1 mappale 217 sub 6 e 7"; 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 GARGALLO, p.zza Dott. Carlo Baroli n. 2 – 28010 Gargallo - C.F. 00397470030**".

La fideiussione o polizza assicurativa dovrà contenere l'espressa condizione che il soggetto fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune 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 cod. civ, ed in particolare a quella di cui al comma 2; in tal caso nel plico cui all'art. 1 del Disciplinare dovrà essere inserito **originale della fideiussione bancaria/polizza fideiussoria assicurativa.**

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

ART. 6 - SEDUTA DI GARA E AGGIUDICAZIONE - TERMINI GENERALI

Alle ore 10.30 del giorno 30 luglio 2026 presso una sala, posta all'interno della sede Comunale

Piazza Carlo Baroli n. 2, si procederà, in seduta pubblica, all'apertura dei plichi pervenuti nei termini, verificandone la completezza e la conformità alle disposizioni del presente disciplinare. **Verranno esclusi 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 10 giorni dalla richiesta, pena l'esclusione dalla gara.

La seduta di gara, in relazione ai Lotti per cui si ricorre al soccorso istruttorio, proseguirà in altra data, la cui notizia verrà resa nota mediante avviso pubblicato sul sito Internet del Comune di Gargallo alla pagina: <http://www.comune.gargallo.no.it/bandi>.

Terminata la verifica della documentazione contenuta nel plico di cui al precedente 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/a di coloro che ha presentato offerte uguali sia presente, o i/le presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

Della seduta pubblica di gara verrà redatto apposito verbale, contenente anche la graduatoria in ordine decrescente a partire dalla migliore offerta.

L'esito della seduta di gara e la graduatoria saranno pubblicati sul sito internet del Comune di Gargallo alla pagina: <http://www.comune.gargallo.no.it/bandi>.

La proposta di aggiudicazione verrà approvata con apposita determinazione dirigenziale e diverrà definitiva solo a seguito del positivo esito dei controlli sul possesso dei requisiti in capo al soggetto aggiudicatario e delle verifiche di legge sulla veridicità delle dichiarazioni rilasciate. L'aggiudicazione

diverrà vincolante per l'Amministrazione pubblica al momento in cui saranno divenuti esecutivi, ai sensi di legge, i provvedimenti di approvazione dell'esito della procedura.

Ogni atto successivo è subordinato al positivo esperimento delle verifiche di legge sulla veridicità delle dichiarazioni rilasciate.

Il deposito cauzionale verrà restituito ai/alle concorrenti non aggiudicatari/aggiudicatario nel più breve tempo possibile, previo nulla osta rilasciato dal Servizio Appalti. 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 o di costituzione del diritto di superficie/proprietà superficaria (nel caso di polizza fideiussoria o fideiussione bancaria, la Città provvederà alla relativa restituzione non appena sottoscritto il contratto). Si precisa che la presentazione di offerte e/o l'esistenza di diritti di prelazione non costituiscono obbligo a contrarre per l'Amministrazione, la quale, 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. 7 - STIPULAZIONE DELL'ATTO

Il soggetto aggiudicatario, entro il termine fissato dal Comune di Gargallo con formale comunicazione, dovrà presentare i documenti utili al perfezionamento del contratto.

L'atto di alienazione dovrà essere stipulato entro il giorno 30 settembre 2026; l'integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione deve essere effettuato almeno dieci giorni prima della data fissata per la stipula dell'atto. Il termine del 30.09.2026 potrà essere posticipato esclusivamente per:

- ▶ sopravvenute esigenze dell'Amministrazione, tempestivamente e debitamente comunicate all'aggiudicatario/a;
- ▶ sussistenza di ulteriori oggettive cause di forza maggiore eccedenti la normale prevedibilità ed evitabilità, idoneamente documentate a cura dell'aggiudicatario/a.

Detta proroga non potrà comunque eccedere il termine del 31 ottobre 2026.

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. Si informa, infine, che non sarà possibile la stipula dell'atto a rogito del

Segretario Comunale.

In caso di carente, irregolare o intempestiva 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 comunale potrà, a sua discrezione, aggiudicare il bene al/alla concorrente che segue nella graduatoria, ove ancora interessato (e così via, fino all'esaurimento della graduatoria stessa).

ART. 8 - SPESE D'ASTA

Non previste

ART. 9 - CONSEGNA DEL BENE

La consegna del bene sarà effettuata contestualmente alla sottoscrizione dell'atto.

ART. 10 - FORO COMPETENTE E NORME APPLICABILI

Per ogni controversia che dovesse insorgere con il soggetto aggiudicatario è competente il Foro di Novara. Per tutto quanto non previsto nel presente disciplinare e nel relativo avviso di asta, 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 "Regolamento per la Disciplina dei Contratti" ed al "Regolamento per l'acquisizione, gestione e valorizzazione dei beni immobili" della Città, al Codice Civile nonché a tutte le altre norme vigenti in materia tutte le altre norme vigenti in materia.

ART. 11 - INFORMAZIONI, SOPRALLUOGHI E PUBBLICAZIONI

Responsabile del procedimento è l'Arch. Marzia Bonola, Responsabile del servizio tecnico del Comune di Gargallo.

Sul sito internet del Comune di Gargallo verranno pubblicati l'avviso d'asta, il presente Disciplinare (comprensivo di tutti gli allegati) ed ulteriori informazioni, nonché gli esiti dell'aggiudicazione.

Dal giorno della scadenza fissata per la presentazione delle offerte di cui all'art. 1 del presente Disciplinare decorrerà il termine per eventuali ricorsi ai sensi dell'art. 41 del d.lgs. 2 luglio 2010, n. 104.

Per eventuali comunicazioni si invita ad indicare nell'istanza indirizzo e-mail e PEC.

Entro e non oltre il 09 luglio 2026 sarà possibile richiedere informazioni sulla procedura della presente gara e/o prenotare un sopralluogo attraverso il seguente indirizzo di posta elettronica:

► **tecnico@comune.gargallo.no.it**

ART. 12 - INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Per quanto concerne la disciplina sul trattamento dei dati personali, si rimanda a quanto pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Gargallo, alla pagina: www.comune.gargallo.no.it

La Responsabile del Servizio tecnico
Arch. Marzia Bonola