



Comune di Albenga
Area Pianificazione e Sviluppo Infrastrutturale

**AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DI IMMOBILE DI PROPRIETÀ
COMUNALE**

Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 82 del 29.12.2020, con la quale è stato approvato il Piano Triennale delle Alienazioni 2021/2023, successivamente modificato con Deliberazioni n. 60/2021 e n. 69/2021, dove è compresa l'alienazione del fabbricato denominato "Scuderia per isolamento quadrupedi Regione Vadino";

Visto il Regolamento comunale per l'alienazione degli immobili di proprietà comunale, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 91 del 30.11.2006 e modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 08.05.2007 e n. 59 del 03.10.2008;

In esecuzione della Determinazione dirigenziale n. 1217 del 13.05.2022 ;

SI RENDE NOTO

che **il giorno 19 luglio 2022 con inizio alle ore 10,00**, dinanzi ad apposito Seggio di Gara presieduto dal Dirigente del Settore Area Pianificazione e Sviluppo Infrastrutturale, si procederà all'esperimento dell'asta pubblica per la vendita del sotto specificato immobile sito nel Comune di Albenga, di proprietà comunale, con il sistema di cui all'art. 73, comma 1, lett. c), del R.D. 23.05.1924 n. 827 (a mezzo di offerte segrete da confrontare con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta).

Art. 1

BENE IMMOBILE OGGETTO DI ALIENAZIONE

Descrizione del bene – Dati catastali – Prezzo di stima

L'immobile è costituito da una ex scuderia per isolamento quadrupedi con relative pertinenze ed area di contorno, siti in via Michelangelo, località Vadino.

La proprietà comunale consiste, più precisamente, in un'area piana a forma quasi quadrata, dove insistono un manufatto principale ad uso a suo tempo militare, adibito a magazzino e composto da un unico piano fuori terra di forma rettangolare, e tre ulteriori strutture minori, adibite a uffici ed a spogliatoi / wc / docce. Nell'adiacente mappale in un'area piana a forma di quadrilatero risulta presente un bunker di epoca bellica. Il fabbricato principale internamente è caratterizzato da un unico ambiente, con la presenza nella parete lato est di ampie aperture con relative griglie metalliche sprovviste di tamponature; adiacente al fabbricato è presente uno spazio esterno, in origine dedicato ad area ristoro, con tettoia in lamiera zincata. Nella residua area sono presenti essenze arboree e vegetazione spontanea ed un campo di calcio / tennis in terra battuta.

L'immobile è contraddistinto al N.C.E.U. al Fg. 27/ALB mappale 150 ed al N.C.T. al Fg. 27/AKB mappale 151 sub 1, 2 e 3.

Il mappale 150 ha una superficie di circa mq 2.200, mentre il mappale 151 ha una superficie di mq 2.980, di cui circa mq 2.440 liberi da edifici.

I beni oggetto di alienazione sono inseriti nel vigente P.R.G. in ambito urbanistico C1, Zona ANI (area non insediabile), assimilato alle zone balneari, mentre nel P.U.C. adottato sono inseriti in Zona a Servizi.

Il compendio è stato sottoposto a verifica di interesse culturale ex d.lgs. n. 42/2004, di segno negativo. Per il mappale 150 la verifica è stata effettuata ad iniziativa del Demanio dello Stato in sede di trasferimento della proprietà al Comune di Albenga, con esito appunto di non interesse; mentre per il mappale 151 la verifica è stata effettuata ad iniziativa del Comune di Albenga, ugualmente con esito di



Comune di Albenga

non interesse.

Il valore di stima del bene allo stato attuale, con la previsione della destinazione finale ad uso turistico ricettivo di cui *infra*, è stabilito in **euro 800.000,00** (ottocentomila/00), come da perizia redatta dall'Ing. Enrico Lauretti, disponibile agli atti per la consultazione dei concorrenti.

Art. 2 SOGGETTI AMMESSI

Sono ammessi a partecipare all'asta le persone fisiche o giuridiche purché in possesso, alla data di presentazione delle offerte, dei requisiti previsti dal presente avviso e dalle vigenti normative regolanti la capacità di obbligarsi e di fare contratti di compravendita con la Pubblica Amministrazione.

Art. 3 MODALITÀ DI VENDITA

La procedura sarà esperita col sistema delle offerte segrete ai sensi degli artt. 73, lett. c), 76 e seguenti del Regolamento sulla contabilità generale dello Stato approvato con R.D. 23.05.1924, n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni, ammettendo esclusivamente offerte in aumento (e neppure pari) rispetto al prezzo posto a base di gara.

Art. 4 CONDIZIONI GENERALI

La vendita degli immobili è effettuata nello stato in cui si trovano alla data del presente avviso.

Il compratore non potrà sospendere il pagamento del prezzo in presenza di ipoteche a favore di terzi, anche se non menzionate nell'avviso di gara. Resta fermo l'obbligo per l'Amministrazione di provvedere alla cancellazione all'atto della vendita.

Art. 5 CONDIZIONI DI VENDITA – OBBLIGHI PARTICOLARI DA ASSUMERE DA PARTE DELL'ACQUIRENTE – SOPRALLUOGO

L'immobile sarà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti e gli oneri attivi e passivi che ne derivano, con servitù attive e passive, tanto apparenti quanto non apparenti.

Ciascun offerente dovrà assumere, mediante apposita dichiarazione, secondo il modello all'uopo predisposto (Modello C), l'obbligo, in ipotesi di aggiudicazione, di destinare il fabbricato, in sede di recupero e quale che sia la categoria di opere edilizie all'uopo necessarie e promosse, a struttura alberghiera ai sensi dell'art. 6 della legge regionale 12 novembre 2014, n. 32, con vincolo di destinazione ad uso turistico ricettivo in tal senso della durata di anni trenta dalla conseguita agibilità. Il relativo vincolo verrà menzionato in sede di atto di vendita dell'immobile e verrà trascritto ai sensi dell'art. 2645 *ter* del Codice Civile.

Il vincolo di destinazione d'uso che sarà apposto all'immobile, appunto ai sensi dell'art. 2645 *ter* del Codice Civile, avrà durata trentennale, sarà trascritto nei pubblici registri immobiliari contestualmente all'atto traslativo della proprietà e condizionerà il rilascio e l'efficacia di ogni titolo edilizio avente ad oggetto l'immobile. Tale vincolo viene apposto allo scopo di destinare l'immobile al perseguimento del fine pubblico rappresentato dall'implementazione dell'offerta ricettiva nel Comune di Albenga.

Chi intenda partecipare all'asta dovrà effettuare, a pena di esclusione, un **sopralluogo obbligatorio** nei luoghi oggetto di gara e dovrà dichiarare in quella sede di aver preso piena conoscenza delle loro condizioni. Per l'effettuazione del sopralluogo dovrà essere contattato il referente presso l'Ufficio comunale competente Area Pianificazione e Sviluppo Infrastrutturale Ufficio Patrimonio.

Ad esito del sopralluogo verrà rilasciata certificazione di avvenuto espletamento e di sottoscrizione



Comune di Albenga

della apposita dichiarazione, da inserire con *infra* indicato nella documentazione di partecipazione alla gara (Modello D).

Art. 6 DEPOSITO CAUZIONALE

Ogni offerente dovrà versare una cauzione, a garanzia della serietà dell'offerta, dell'importo di euro **40.000** (quarantamila/00), pari al 5% del prezzo di stima del bene.

Il deposito cauzionale, la cui prova deve essere allegata alla domanda di partecipazione, dovrà essere costituito mediante assegno circolare intestato al Comune di Albenga oppure con bonifico bancario a favore del Comune medesimo presso la Tesoreria Comunale, da effettuarsi alle seguenti coordinate bancarie: **Banca Unicredit S.p.A. – filiale di Albenga Via Papa Giovanni XXIII n. 69 - IT 76 B 02008 49252 000105262632**, indicando in entrambi i casi la dicitura "Deposito cauzionale per asta immobile ex scuderie".

Non sono ammesse polizze assicurative, né fidejussioni bancarie.

La cauzione prestata dai soggetti non aggiudicatari verrà restituita agli stessi entro trenta giorni dalla stipula del contratto, mentre quella prestata dal soggetto aggiudicatario definitivo verrà eventualmente imputata in conto al prezzo di vendita. In entrambi i casi i depositi cauzionali verranno restituiti o imputati nell'ammontare pari a quello corrisposto, senza il riconoscimento di interessi o di altri importi a qualsiasi titolo pretese.

Qualora, per fatto dell'interessato, non si addivenga alla stipulazione nei termini stabiliti o non vengano rispettate le condizioni contenute nell'avviso d'asta, l'Amministrazione Comunale incasserà la cauzione, salvo il risarcimento dei maggiori danni che dovessero derivare dalla inadempienza. In tale caso, l'amministrazione avrà la facoltà di aggiudicare l'asta al migliore offerente che segue in graduatoria.

Art. 7 MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

I concorrenti dovranno produrre una domanda di partecipazione, con allegati documenti, ed un'offerta economica, inserite in buste separate; entrambe dovranno essere inserite in un unico plico.

Busta 1) DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

L'istanza di ammissione al pubblico incanto dovrà essere presentata, in lingua italiana, compilando l'apposita domanda di partecipazione allegata al presente avviso con il Modello A1 per le persone fisiche e il Modello A2 per le persone giuridiche, sulla quale dovrà essere apposta una marca da bollo da euro 16,00 (sedici/00), sottoscritta con firma leggibile e per esteso. La sottoscrizione non dovrà essere autenticata purché all'istanza sia allegata fotocopia di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità.

La domanda di partecipazione dovrà essere debitamente sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente o dal procuratore speciale ovvero, nel caso di persona giuridica, dal suo legale rappresentante o dal procuratore speciale; dovrà essere inserita in busta chiusa con modalità tali da impedirne l'apertura e controfirmata sui lembi di chiusura, recante all'esterno la seguente dicitura: "Domanda di partecipazione e allegati".

In tale domanda dovranno essere indicati:

1. per le persone fisiche il nome, il cognome, il luogo e la data di nascita, la residenza ed il codice fiscale dell'offerente. Per le persone giuridiche, la ragione/denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, nonché le generalità del legale rappresentante o di chi sottoscrive



Comune di Albenga

l'offerta e la giustificazione dei poteri di firma, con allegata documentazione a comprova. Ove si tratti di procuratore speciale, dovrà essere allegato l'originale o la copia conforme all'originale della procura in forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata;

2. dichiarazione avente valore sia di dichiarazione di scienza e di volontà che di autocertificazione, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, con cui l'offerente dichiara:

- di non essere interdetto, inabilitato o fallito o sottoposto ad altra procedura concorsuale e che a suo carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati;
- di non aver riportato condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione e comunque di non trovarsi in alcuna delle condizioni ostative alla stipulazione di contratti con la Pubblica Amministrazione;
- di aver preso attenta e integrale visione del presente avviso di gara e dei relativi allegati (ivi compresa la perizia di stima) e di accettare incondizionatamente tutte le norme e le condizioni in essi contenute e/o richiamate;
- di essersi recato sul posto, di aver esaminato l'immobile, di essere a conoscenza del suo attuale stato di consistenza e dell'attuale situazione urbanistica e di aver tenuto conto di tutte le circostanze generali e particolari che possono aver influito sull'offerta; di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia, urbanistica e di accettare tale stato di fatto e di diritto, esonerando il Comune di Albenga da qualsivoglia responsabilità al riguardo;
- di accettare le condizioni generali e di vendita di cui agli artt. 4 e 5 del presente avviso;
- di essere a conoscenza che saranno a suo carico le spese di contratto, ivi comprese le spese notarili di stipula del rogito nonché tutte le spese comunque inerenti alla vendita e alla consegna dell'immobile, oltre le spese di procedimento pari ad € 2.500,00;
- di essere a conoscenza che ai sensi dell'art. 75 del D.P.R. 445/2000 e s.m.i., qualora in seguito ai controlli effettuati d'ufficio emerga la non veridicità del contenuto della presente dichiarazione sostitutiva, il partecipante, ove sia risultato affidatario, ferme le ulteriori responsabilità, decadrà da ogni beneficio conseguente all'aggiudicazione e vedrà senz'altro incamerata la cauzione prestata.

Devono inoltre essere allegati alla domanda di partecipazione:

1. copia fotostatica non autenticata di un valido documento di identità del sottoscrittore;
2. per le persone giuridiche documentazione a fondamento del potere di firma del sottoscrittore;
3. originale o copia conforme all'originale dell'eventuale procura;
4. prova dell'avvenuta costituzione del deposito cauzionale a garanzia dell'offerta;
5. certificazione di avvenuto sopralluogo (da svolgersi come indicato all'art. 5 del presente avviso).

Busta 2) OFFERTA ECONOMICA

Dovrà essere compilato, inoltre, il modello di offerta economica che si allega al presente avviso sotto il Modello B con indicazione:

- delle generalità dell'offerente;
- della residenza o della sede dell'offerente;
- degli estremi del conto corrente (comprensivo di codice IBAN) dell'offerente per consentire l'eventuale restituzione del deposito cauzionale prestato secondo le modalità previste dall'art. 6 del presente avviso;



Comune di Albenga

– dell'importo offerto, espresso in cifre ed in lettere, tenendo presente che nel caso di discordanza prevarrà quello più vantaggioso per il Comune di Albenga. L'offerta **dovrà essere superiore rispetto all'importo posto a base d'asta**; non verrà ritenuta valida alcuna offerta in diminuzione o pari alla base d'asta. L'aumento rispetto all'importo posto a base d'asta deve avere luogo per importi multipli di almeno € 100 (cento/00).

L'offerta economica, a pena di esclusione, dovrà essere debitamente sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente o dal procuratore speciale, ovvero, nel caso in cui il concorrente sia una persona giuridica, dal suo legale rappresentante o dal procuratore speciale. Dovrà essere inserita in busta chiusa recante all'esterno la seguente dicitura: "Offerta economica". Nella busta contenente l'offerta non devono essere inseriti altri documenti e tale busta dovrà essere chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura con modalità tali da impedirne la manomissione impropria prima dell'apertura da parte del Seggio di Gara.

L'offerta economica è irrevocabile ed avrà durata di 180 (centoottanta) giorni decorrenti dalla data di presentazione.

Le due buste contenenti la documentazione e l'offerta economica dovranno essere racchiuse in un unico plico chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, a cui dovrà inoltre essere apposta, oltre al nominativo e all'indirizzo dell'offerente e mittente, anche la seguente dicitura: "Offerta per l'asta pubblica del giorno 19.07.22 per l'acquisto di immobile denominato ex scuderie". Il plico deve pervenire, a pena di esclusione, all'ufficio Patrimonio del Comune di Albenga **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 18.07.2022**, mediante consegna a mano ovvero avvalendosi di terzi.

Art. 8 ESCLUSIONI

Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile. Trascorso il termine fissato nell'avviso d'asta non sarà ritenuta ammissibile alcuna altra offerta, anche se sostitutiva o integrativa di offerta pervenuta nei termini.

Non sono ammesse le offerte condizionate e quelle espresse in modo indeterminato, ovvero offerte alternative o comunque difformi da quanto disposto dal presente avviso d'asta.

Determina l'esclusione dalla procedura anche il fatto che l'offerta economica non sia contenuta in apposita busta interna debitamente chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura. Non sono altresì ammesse le offerte che rechino abrasioni o correzioni nell'indicazione del prezzo offerto.

Saranno esclusi dalla gara i concorrenti non in possesso dei requisiti richiesti.

Le altre irregolarità comporteranno l'esclusione solo ove incidano sulla regolarità della procedura di gara.

Art. 9 AGGIUDICAZIONE

Il Presidente di gara, all'ora fissata nel presente avviso, alla presenza di due testimoni, procede preliminarmente all'esame dei documenti presentati dai partecipanti ed accerta che la documentazione sia conforme alle prescrizioni dell'avviso.

Il Presidente successivamente ammette alla gara i partecipanti aventi diritto; indi apre le buste contenenti le offerte ed aggiudica la vendita all'offerta più alta.

Nell'eventualità che siano state presentate due offerte uguali si procederà a richiedere a ciascun offerente un'offerta migliorativa in busta chiusa, entro un termine di giorni cinque. Se le due offerte migliorative risultassero ancora uguali o se non pervenissero offerte migliorative, si procederà



Comune di Albenga

mediante estrazione a sorte.

La gara può essere aggiudicata anche in presenza di una sola offerta valida.

Tutte le spese di procedura, ivi comprese quella di pubblicazione, e di contratto, incluse le spese notarili e fiscali di stipula del rogito e visure e variazioni catastali eventualmente occorrenti, nonché tutte le spese comunque inerenti alla vendita e alla consegna dell'immobile, saranno a carico dell'aggiudicataria e dovranno essere corrisposte entro dieci giorni dalla data di richiesta da parte dell'Ente, prima della stipula del contratto.

Art. 10 CONTRATTO

Il contratto è stipulato in forma scritta con atto pubblico o pubblico amministrativo trascritto.

L'atto di compravendita verrà stipulato a semplice richiesta del Comune da far pervenire almeno sette giorni prima dell'atto, dinanzi a Notaio scelto dall'Amministrazione alienante.

Art. 11 MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto, in un'unica soluzione, all'atto della stipula del contratto di compravendita con il Comune di Albenga, mediante preventivo versamento alla Tesoreria Comunale o con assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Albenga.

Art. 12 ALLEGATI

Gli allegati Modelli A1, A2, B e C costituiscono a tutti gli effetti parte integrante del presente avviso di gara.

Art. 13 INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI

L'offerente, con la partecipazione, consente il trattamento dei propri dati, anche personali, ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 per tutte le esigenze procedurali. I partecipanti alla gara, indicando i dati richiesti, autorizzano implicitamente l'utilizzazione dei medesimi limitatamente agli adempimenti delle procedure di gara.

Il trattamento dei dati avverrà nel rispetto del citato provvedimento legislativo e la diffusione degli stessi sarà effettuata esclusivamente ai fini della pubblicazione delle graduatorie.

L'accesso agli atti da parte degli interessati e dei controinteressati è disciplinato dalla legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 14 DISPOSIZIONI FINALI

Gli interessati possono richiedere informazioni sui beni oggetto del presente avviso e prendere visione della documentazione tecnica relativa previo appuntamento, presso l'ufficio Patrimonio del Comune di Albenga (Geom. Graziano Floccia - email: graziano.floccia@comune.albenga.sv.it).

Il Comune di Albenga si riserva di modificare, sospendere o revocare il presente avviso.

L'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere motivatamente alla vendita.

Per quanto non specificato nel presente avviso di asta pubblica si richiamano le disposizioni fissate



Comune di Albenga

dalla legge e dal Regolamento per l'amministrazione del patrimonio per la contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. 23.05.1924, n. 827, nonché tutte le altre norme vigenti in materia e il Regolamento comunale per l'alienazione degli immobili.

F.to il dirigente

Ing. Franca BRIANO