



COMUNE DI ALBISOLA SUPERIORE
(Provincia di Savona)

SERVIZIO PATRIMONIO

BANDO D'ASTA PUBBLICA

PER LA VENDITA DI UN IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN ALBISOLA SUPERIORE VIA GUELFO D'ALBISOLA CIV. 8 INT. 12 – UNICO LOTTO

**IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL SERVIZIO PATRIMONIO
IN ESECUZIONE DELLA PROPRIA DETERMINAZIONE N. 622 DEL 25.8.2025**

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 27.9.2024, ad oggetto: "*Documento unico di programmazione (DUP) periodo 2025 - 2027 (art. 170, comma 1, del d.lgs. n. 267/2000 e smi) - approvazione*" con la quale è stato approvato, tra l'altro, il piano delle alienazioni e delle valorizzazioni dei beni comunali per il triennio 2025/2027 contenente, tra gli altri, anche l'immobile oggetto del presente bando;

VISTA la deliberazione di Consiglio comunale n. 16 del 12.3.2025 all'oggetto: "*Alienazione dell'immobile di proprietà comunale sito in Albisola Superiore in via Guelfo d'Albisola civ. 8 int. 12*", con la quale veniva approvata specificamente, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. l) del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, l'alienazione dell'immobile oggetto del presente bando;

RENDE NOTO

che alle ore 10.30 di **lunedì 29/09/2025** presso la Sala Giunta comunale, si procederà all'asta pubblica per l'alienazione dell'immobile di proprietà comunale sito nel Comune di Albisola Superiore (SV) in Via Guelfo D'Albisola civ. 8 int. 12

secondo quanto previsto dall'art. 73 lett. c) del R.D. 23.05.1924 n. 827 e cioè mediante offerte segrete, in aumento o almeno pari rispetto al prezzo base d'asta.

1. DESCRIZIONE DEL BENE

Il presente bando riguarda l'alienazione, a mezzo asta pubblica, del seguente immobile:

UNICO LOTTO: Unità immobiliare composta da 3 vani posta al piano terzo (penultimo), di mq. 60 sita nel Comune di Albisola Superiore (SV) in Via Guelfo D'Albisola civ. 8 int. 12, individuata al N.C.E.U. con il mapp. 494 sub. 18 del Fg. 28 – Categoria A3 – Classe 3 – Rendita Catastale € 317,62

costituito da: cucinino, soggiorno, camera, bagno con finestra, corridoio, balcone e annessa soffitta.

2. DESTINAZIONE URBANISTICA, VINCOLI, SANATORIE

L'immobile di proprietà comunale oggetto di vendita è ricompreso nell'area AU - Ambiti e sub-ambiti di conservazione e riqualificazione (ex art.28) aree urbanizzate del P.U.C. – Area AU 2.2.

L'area è sottoposta a vincolo ex art. 142, comma 1 DLGS 42/2004 - D.M. 24/04/1985 e D.M. 04/07/1964.

L'immobile ricade nella microzonazione sismica Z10 - Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali alluvioni terrazzate recenti e attuali.

Nel P.T.C.P. l'immobile invece ricade nell'assetto insediativo ID MO-A - insediamento Diffuso a regime normativo di Modificabilità di tipo A.

Nel Piano di Bacino il fabbricato è ricompreso nella Classe di suscettività al dissesto Pg0 - Molto bassa.

L'immobile ricade nella seguente Fascia Fluviale: Fascia fluviale A inondabile per T=50 anni.

Per quanto riguarda il Rischio Geomorfologico il fabbricato rientra nella Classe di rischio geomorfologico Rg0 - Lieve o trascurabile.

Per quanto attiene il Rischio Idraulico l'immobile rientra nella Classe di rischio idraulico Ri4 - Aree a rischio molto elevato.

Si segnala che da un confronto tra la planimetria dello stato attuale e la planimetria del progetto autorizzato sono emerse alcune non conformità. Le differenze riguardano:

- diversa distribuzione interna di alcune porzioni di tramezze lato ingresso;
- non realizzazione balcone e portafinestra lato Nord;
- realizzazione finestra lato Est;
- realizzazione con parziali difformità balcone lato Est.

Si precisa che la pratica di sanatoria delle suddette difformità è interamente a carico del Comune ed è in corso di presentazione presso l'Agenzia delle Entrate.

3. PREZZO A BASE D'ASTA

Il prezzo a base d'asta per l'immobile oggetto di vendita, calcolato ai sensi dell'art. 4 del vigente Regolamento per l'alienazione, l'acquisizione e l'utilizzo dei beni immobili e mobili del Comune di Albisola Superiore, è fissato in **€ 144.500,00**, al netto degli oneri fiscali, come specificato nella determinazione dirigenziale n. 622 del 25.8.2025:

valore dell'immobile, come risultante dalla perizia estimativa	€ 143.000,00 +
spese tecniche sostenute dall'Ente (costo perizia e rilascio APE)	€ 1.500,00 =
totale	€ 144.500,00

Le eventuali spese di pubblicazione del presente bando sono anticipate dal Comune e successivamente rimborsate dall'aggiudicatario acquirente entro 60 giorni dall'aggiudicazione e, comunque, prima della stipula del contratto.

4. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'incanto viene svolto col metodo delle offerte segrete, in aumento, ai sensi dell'art. 73 lett. c) del R.D. 23.05.1924 n. 827 e cioè mediante offerte segrete in aumento rispetto al prezzo posto a base di gara.

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con le relative accessioni, pertinenze, servitù attive e passive esistenti o da costituire.

La vendita si intende fatta a corpo e non a misura. Nel fabbricato potrebbero essere presenti masserizie e/o vecchi arredi, ai quali il Comune di Albisola Superiore sin d'ora espressamente rinuncia.

Lo sgombero e lo smaltimento ai sensi di legge del suddetto materiale avverrà a cura e spese dell'acquirente.

Qualunque responsabilità del Comune è limitata al caso di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e godimento in tutto o in parte dell'immobile acquistato.

5. DEPOSITO CAPARRA CONFIRMATORIA

Per partecipare all'asta è richiesto il deposito di una caparra confirmatoria di **€ 14.450,00** (euro quattordicimilaquattrocentocinquanta/00) pari al **10%** dell'importo fissato a base d'asta, da prestare mediante **assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Albisola Superiore**.

L'assegno circolare andrà allegato all'istanza di partecipazione all'asta pubblica.

La cauzione prodotta dall'aggiudicatario a garanzia dell'offerta ha natura di caparra confirmatoria ai sensi dell'art. 1385 del Codice Civile e sarà considerata acconto sul prezzo di aggiudicazione, a garanzia della stipula dell'atto. La stessa sarà incamerata dal Comune se l'aggiudicatario rinunci a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione o non possieda i requisiti auto dichiarati in sede di presentazione dell'offerta o, in ogni caso, non esegua gli adempimenti a suo carico.

Ai concorrenti non aggiudicatari la cauzione sarà sollecitamente restituita. Per il soggetto aggiudicatario, la cauzione resterà vincolata fino al completo versamento del corrispettivo.

6. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE E DOCUMENTAZIONE

Sono ammesse a partecipare all'asta tutte le persone fisiche, le imprese individuali, societarie o cooperative e le persone giuridiche che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione e che non abbiano riportato condanne penali passate in giudicato.

Sono esclusi dalla presentazione dell'offerta i titolari di rapporti giuridici con l'Amministrazione Comunale non in regola con gli eventuali obblighi di pagamento e/o aventi in corso vertenze legali o procedure esecutive di recupero del credito da parte del Comune di Albisola Superiore.

I requisiti per la partecipazione all'asta devono essere posseduti al momento della pubblicazione del bando e saranno attestati dai concorrenti, in sede di offerta, mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa nelle forme di legge. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di acquisire d'ufficio ogni documento ritenuto necessario per la completa verifica di quanto dichiarato dai concorrenti.

Ai fini della partecipazione all'asta, **è obbligatorio lo svolgimento di un sopralluogo presso gli immobili posti in vendita prima della scadenza per la presentazione dell'offerta.** Al fine di concordare modalità e tempi delle visite, si può contattare l'Ufficio Patrimonio al numero telefonico 019.482295 int. 234 o via mail all'indirizzo: patrimonio@comune.albisola-superiore.sv.it .

Per poter partecipare all'asta i concorrenti dovranno far pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune di Albisola Superiore (SV) sito in Piazza della Libertà n. 19, un **plico chiuso, sigillato e controfirmato**. Tale plico dovrà recare sul frontespizio oltre al nome o la ragione sociale del concorrente, la seguente dicitura riferita all'immobile per cui si partecipa:

Offerta per l'acquisto dell'immobile sito nel Comune di Albisola Superiore in Via guelfo D'Albisola n. 8/12 – Asta pubblica del 29/09/2025

NON APRIRE

Le offerte dovranno pervenire inderogabilmente all'Ufficio Protocollo **entro le ore 12 di giovedì 25/09/2025.**

La presentazione delle offerte deve avvenire nel termine sopra indicato con una delle seguenti modalità:

- a mezzo raccomandata del servizio postale;
- a mezzo corriere;
- mediante consegna a mano all'ufficio protocollo.

Resta inteso che il recapito dell'offerta rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, il plico non giunga a destinazione in tempo utile. Eventuali ritardi o disfunzioni del servizio postale, non potranno essere invocati per la regolarizzazione degli stessi. Si precisa che le offerte che pervenissero oltre il termine suddetto, anche se per cause di forza maggiore, non saranno ritenute valide ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all'asta.

Ai fini del rispetto della scadenza si considera la data effettiva di ricezione e non quella di spedizione dell'offerta, come desunta dal timbro postale.

Il suindicato plico, sigillato e controfirmato, dovrà contenere:

- A) **Una busta chiusa (Busta A) sigillata e controfirmata** recante all'esterno la dicitura **"DOCUMENTI"** contenente:
 1. **L'istanza di partecipazione in bollo** (marca da bollo di € 16,00), redatta secondo il modello allegato al presente bando sotto la lettera E (se persone fisiche,) o lettera E (se persone giuridiche), **debitamente sottoscritta** dal

concorrente, contenente la richiesta di partecipazione all'asta con la quale dichiara altresì di accettare tutte le prescrizioni e condizioni regolanti la vendita contenute nel bando e negli atti concernenti l'alienazione. Con tale autodichiarazione il titolare dell'offerta, se persona fisica, deve attestare, altresì, di aver effettuato il sopralluogo per visionare l'immobile, di non essere stato interdetto, inabilitato o fallito e che a suo carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati, nonché l'inesistenza a suo carico di condanne penali con sentenza passata in giudicato e/o di procedimenti penali in corso. Nell'ipotesi in cui il concorrente sia una società commerciale (S.n.c., S.a.s., S.p.A., S.r.l., cooperative e consorzi), il legale rappresentante della stessa, nell'auto dichiarazione, dovrà dichiarare di accettare tutte le prescrizioni e condizioni regolanti la vendita contenute nel bando e negli atti concernenti l'alienazione. Con tale autodichiarazione il suddetto rappresentante legale deve attestare, altresì, di aver effettuato il sopralluogo per visionare l'immobile, gli estremi di iscrizione alla C.C.I.A.A. della società e che nei confronti della stessa non pende alcuna procedura fallimentare o di liquidazione né che è stata presentata domanda di concordato. Dovrà inoltre dichiarare che i soci (se trattasi di S.n.c. o S.a.s.) oppure gli amministratori muniti di potere di rappresentanza (se trattasi di altra società o consorzio) non hanno riportato condanne penali passate in giudicato e che non hanno procedimenti penali in corso.

2. **Copia del documento di identità valido** dell'offerente.
3. **Assegno circolare** non trasferibile intestato al Comune di Albisola Superiore dell'importo di **€ 14.450,00** a titolo di caparra confirmatoria (si veda precedente articolo 5).

B) **Una busta chiusa (Busta B), sigillata e controfirmata**, recante all'esterno la dicitura "**OFFERTA**". Tale busta dovrà contenere all'interno **l'offerta in bollo** (marca da bollo di € 16,00), della somma offerta, espressa sia in cifre che in lettere, redatta secondo il modello allegato al presente bando sotto la lettera G e **debitamente sottoscritta dal concorrente**.

In caso di discordanza tra l'offerta in cifre e quella in lettere sarà considerata quella più vantaggiosa per l'Amministrazione.

RIEPILOGO MODALITA' PRESENTAZIONE OFFERTE

BUSTA GRANDE – Tale **plico, controfirmato e sigillato**, dovrà recare sul frontespizio oltre al **nome o la ragione sociale del concorrente**, la seguente **dicitura riferita all'immobile** per cui si partecipa:

Offerta per l'acquisto dell'immobile sito nel Comune di Albisola Superiore in Via guelfo D'Albisola n. 8/12 – Asta pubblica del 29/09/2025

NON APRIRE

Nella busta grande dovranno essere inserite due buste:

BUSTA A, controfirmata e sigillata, contenente i **documenti** richiesti (istanza di partecipazione, copia documento di identità, assegno circolare) - vedasi paragrafo A) punti 1 – 2 – 3.

BUSTA B, controfirmata e sigillata sui lembi di chiusura, contenente **l'offerta economica** – vedasi paragrafo B).

7. CELEBRAZIONE DELL'ASTA: lunedì 29/09/2025, con inizio delle operazioni alle ore 10.30 presso la Sala Giunta del Comune di Albisola Superiore – piazza della Libertà 19 – piano primo.

La Commissione all'uopo nominata procederà, senza soluzione di continuità, allo svolgimento dell'asta per l'immobile oggetto di incanto.

8. PROCURE – AVVERTENZE - ESCLUSIONI

Saranno ammesse all'asta offerte per procura speciale in originale od in copia autenticata, da allegare alla domanda. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata dal notaio.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile e non sono ammesse, oltre il termine di scadenza, offerte sostitutive od aggiuntive, né si darà luogo a gara di migliororia. Così pure non vi sarà luogo od azione per diminuzione di prezzo per qualunque materiale errore nella descrizione dell'immobile offerto in vendita o nella determinazione del prezzo d'asta, nella indicazione della superficie, dei confini, di particelle catastali e per qualunque altra difformità, dovendo espressamente intendersi che il concorrente, ben conosce l'immobile.

Qualora le offerte siano presentate a nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate.

Costituiscono causa di esclusione dalle procedure di gara:

- le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi delle norme legislative vigenti;
- le offerte presentate da soggetti che si trovino o che siano incorsi negli ultimi cinque anni in procedure fallimentari o in altre procedure concorsuali;
- le offerte presentate dai soggetti contemplati nell'art. 1471 del codice civile. A tal fine, per amministratori comunali si intendono sia i consiglieri sia gli assessori comunali. Il divieto si estende ai professionisti autori delle eventuali perizie di stima poste a base della procedura di alienazione;
- le offerte espresse in modo condizionato;
- le offerte non contenute in busta chiusa e sigillata con ceralacca o nastro adesivo e le offerte non riportanti all'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto della gara o comunque difformi da quanto previsto nel bando;
- la mancata od incompleta documentazione dei documenti richiesti;
- la mancata costituzione della cauzione e la mancata presentazione del documento comprovante l'avvenuta costituzione;
- le offerte non sottoscritte nei modi consentiti dalla normativa vigente;

- le offerte che presentino cancellazioni, aggiunte o correzioni;
- il ritardo della presentazione delle offerte a qualsiasi causa dovuta.

9. AGGIUDICAZIONE – STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

Ad avvenuto insediamento della Commissione di Gara, in presenza degli eventuali concorrenti, l'autorità che presiede l'asta, procederà all'apertura dei plichi. Sarà esaminato prima il contenuto della busta A) relativa alla documentazione amministrativa da presentare per la partecipazione all'asta. Poi si procederà all'apertura della busta B) contenente l'offerta economica. Le offerte pervenute verranno lette ad alta voce. L'aggiudicazione sarà definitiva ad unico incanto a favore del concorrente che avrà presentato il prezzo più alto rispetto al prezzo posto a base d'asta.

Non saranno ammesse offerte condizionate o inferiori al prezzo a base d'asta.

Anche in presenza di una sola offerta valida si procederà all'aggiudicazione definitiva. Qualora siano state presentate due o più offerte di uguale importo si procederà all'esperimento di miglioramento di cui all'art. 77 del R.D. 23.5.1924 n. 827, ovvero presentazione di offerta migliorativa in busta chiusa. Ove solo uno o nessuno degli offerenti sia presente, o non vogliano migliorare l'offerta, si procederà mediante sorteggio.

L'asta sarà considerata valida anche in presenza di una sola offerta di valore superiore al prezzo posto a base d'asta. L'offerta ha natura di proposta irrevocabile di acquisto. Essa pertanto è immediatamente vincolante per l'offerente mentre non vincola l'Amministrazione comunale che, con provvedimento motivato, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione senza che i concorrenti abbiano nulla a pretendere.

Ad asta ultimata verrà redatta apposita graduatoria. Con apposito verbale l'alienazione sarà aggiudicata provvisoriamente al concorrente che ha offerto il miglior prezzo, superiore al prezzo posto a base d'asta.

L'aggiudicazione definitiva verrà disposta con successivo provvedimento, effettuate le necessarie verifiche ed espletati gli adempimenti del caso.

L'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di aggiudicazione, detratto quanto già versato a titolo di caparra, entro 60 gg. dalla data in cui gli è stata notificata l'approvazione del verbale di aggiudicazione.

Il Comune incasserà a titolo di penale il deposito cauzionale nel caso in cui l'aggiudicatario non ottemperasse, entro il termine fissato, al versamento del saldo del prezzo dovuto.

In caso di mancata stipulazione nel termine prescritto, l'aggiudicatario sarà tenuto al risarcimento del danno verso l'amministrazione la quale avrà la facoltà di procedere all'assegnazione al candidato che ha offerto la seconda miglior offerta valida ovvero di procedere ad un nuovo pubblico incanto a totale spese dell'aggiudicatario stesso.

Per quanto non previsto nelle norme sopra indicate avranno valore a tutti gli effetti le disposizioni contenute nel regolamento per l'esecuzione della legge sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità dello Stato approvato con R.D. 23.05.1924 n. 827 e sue modificazioni e le altre leggi vigenti in materia nonché il "Regolamento per l'alienazione, l'acquisizione e l'utilizzo dei beni immobili e mobili" del Comune di Albisola Superiore approvato con delibera di C.C. n. 48 del 27.9.2023.

Tutte le spese d'asta, contrattuali e conseguenti, nessuna esclusa, sono a carico dell'aggiudicatario.

L'acquirente si intende obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione definitiva; gli obblighi dell'Amministrazione sono invece subordinati al perfezionamento del contratto. L'acquirente non potrà entrare nel possesso materiale dei beni acquistati prima dell'avvenuta stipulazione del contratto di compravendita.

L'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi dell'amministrazione rispetto l'immobile.

Qualora intervenissero cause di forza maggiore, che impediscano l'aggiudicazione/o la consegna dell'immobile, il Comune potrà, con proprio provvedimento motivato, annullare l'asta ad ogni effetto; in questo caso provvederà alla restituzione di quanto versato senza alcun ulteriore risarcimento, onere e/o responsabilità.

In caso di decadenza dell'aggiudicatario, l'Amministrazione si riserva la facoltà di valutare la convenienza di stipulare il contratto con il secondo migliore offerente.

La vendita sarà perfezionata con il contratto in conformità al codice civile. Il contratto è stipulato dal Dirigente Responsabile del servizio Patrimonio in forma di atto pubblico rogato da un notaio scelto dall'acquirente.

Oltre al corrispettivo derivante dalla procedura di vendita saranno a carico dell'acquirente tutte le spese d'asta (bolli, diritti di segreteria, ecc.), le spese di pubblicità della gara sostenute (avvisi, pubblicazioni, ecc.), le spese tecniche eventualmente da sostenere (frazionamenti, aggiornamento catastale, ecc.), le spese contrattuali ed accessorie inerenti la stipula del contratto, ivi incluse le spese notarili.

In particolare, prima della stipula dell'atto di acquisto, l'acquirente verserà al Comune di Albisola Superiore, la somma di € 219,60 per rimborso spese di pubblicazione dell'estratto del presente bando.

Ai sensi dell'art. 1471 del Codice Civile è vietata la partecipazione all'asta pubblica, sia direttamente che per interposta persona, da parte dei pubblici Amministratori comunali di cui al Decreto Legislativo n. 267/2000 art. 77, comma 2.

Il presente Bando e i suoi relativi allegati sarà pubblicato in forma integrale sul sito Internet istituzionale del Comune e all'Albo Pretorio on line, mentre per estratto nelle bacheche comunali.

Per consultare tutti gli altri atti accessori e complementari inerenti il presente bando d'asta è possibile recarsi presso l'Ufficio Patrimonio, previo appuntamento (tel. 019/482295 int. 234).

Il Responsabile del procedimento amministrativo relativo alla procedura di gara è il Dirigente Responsabile del Servizio Patrimonio.

10. SCORRIMENTO IN GRADUATORIA IN CASO DI INADEMPIMENTO

In caso di grave inadempimento dell'aggiudicatario originario questa Amministrazione Comunale interpellerà il secondo classificato al fine di concludere un nuovo contratto. In caso di inadempimento del secondo classificato, sarà interpellato il terzo classificato e così via fino ad esaurimento della graduatoria relativa all'incanto in cui si è manifestato l'inadempimento. L'aggiudicazione a favore degli eventuali partecipanti, diversi dal miglior offerente, è subordinata alla conferma dell'offerta presentata sottoscritta dall'interessato unitamente alla cauzione pari al 10% dell'importo a base d'asta da rilasciare dietro presentazione di assegno

circolare non trasferibile intestato al Comune di Albisola Superiore. Per quanto concerne il versamento l'importo di aggiudicazione valgono le modalità, i termini e le condizioni sopra indicate.

11. TRATTAMENTO DEI DATI

In ordine al procedimento instaurato dal presente bando, si precisa che i dati raccolti verranno trattati dal Comune di Albisola Superiore per le finalità connesse all'espletamento della procedura di gara ed alla conseguente stipula del contratto di compravendita, nel rispetto della normativa vigente in materia di tutela della riservatezza e protezione dei dati personali (Regolamento Europeo 2016/679 e D.lgs. 196/2003).

Albisola Superiore, 25.8.2025

IL DIRIGENTE RESPONSABILE
Servizio Patrimonio
Arch. Adonai APOLLARO

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate

Allegati:

- A) Planimetria catastale scala 1:200
- B) Planimetria scala 1:100
- C) Estratto di mappa catastale
- D) Visura catastale
- E) Modello richiesta partecipazione e dichiarazione per persone fisiche
- F) Modello richiesta partecipazione e dichiarazione per persone giuridiche
- G) Modello offerta economica
- H) Documentazione fotografica