



**PROCEDURA DI ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI N. 1
IMMOBILE ADIBITO AD USO COMMERCIALE SITO NEL COMUNE
DI CANTÙ (CO), VIALE ALLA MADONNA 6/A**

DISCIPLINARE D'ASTA

SOMMARIO

1.	NORME APPLICABILI.....	2
2.	TERMINE E MODALITÀ DI CONSEGNA DEL PLICO.....	2
3.	PLICO GENERALE E DOCUMENTAZIONE.....	2
3.1.	Domanda di partecipazione.....	3
3.2.	Eventuale offerta per persona da nominare.....	4
3.3.	Garanzia provvisoria.....	5
3.4.	Attestato di avvenuto sopralluogo.....	5
4.	BUSTA CONTENENTE L'OFFERTA ECONOMICA.....	5
5.	APERTURA DEI PLICHI E VERIFICHE DI LEGGE.....	6
6.	CRITERI DI AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA.....	7
7.	AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA E STIPULA DEL CONTRATTO.....	7
7.1.	Verifiche sull'offerta e sull'aggiudicatario.....	7
7.2.	Prelazione.....	8
7.3.	Aggiudicazione definitiva.....	8
7.4.	Stipula del contratto.....	9
7.5.	Modalità di pagamento.....	9
7.6.	Svincolo della cauzione.....	10
8.	ULTERIORI INFORMAZIONI E CHIARIMENTI.....	10
8.1.	Rettifiche, integrazioni e chiarimenti.....	10
8.2.	Costi di pubblicazione.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
8.3.	Documentazione di gara.....	10



1. NORME APPLICABILI

La procedura è regolata dagli artt. 73, comma 1 lett. c) e ss. del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, nonché dai principi generali e dalle norme espressamente richiamate del D.lgs. 36 del 2023, poiché estraneo rispetto all'ambito di applicazione del codice dei contratti pubblici e, infine, dai principi e dagli articoli del codice civile in materia precontrattuale e contrattuale, oltre che a quelli espressamente richiamati.

2. TERMINE E MODALITÀ DI CONSEGNA DEL PLICO

Il plico contenente l'offerta e la documentazione indicata nei paragrafi seguenti deve pervenire, a mezzo raccomandata del servizio postale, oppure mediante agenzia di recapito autorizzata, entro il termine perentorio previsto dall'Avviso pubblico all'indirizzo ivi indicato; è ammessa la consegna a mano del plico fino al termine di scadenza nei giorni feriali (sabato e festivi esclusi) dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle 15:30 alle 17:00, fermo restando il termine e l'ora indicati nell'Avviso pubblico. Ai fini del rispetto del suddetto termine perentorio, faranno fede esclusivamente la data e l'ora di arrivo apposti sul plico dal Protocollo dell'Automobile Club Como. Il plico deve essere idoneamente chiuso e recare all'esterno - oltre all'intestazione del mittente - la dicitura "*Asta pubblica. Cantù. NON APRIRE*". Il recapito tempestivo del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente. **Il plico deve contenere al suo interno due buste idoneamente chiuse:**

- **la prima** contenente i documenti di cui al successivo **punto 3**;
- **la seconda** contenente l'"*Offerta economica*" di cui al **punto 4**.

3. PLICO GENERALE E DOCUMENTAZIONE

La documentazione di cui ai successivi paragrafi 3.1, 3.2, 3.3, è obbligatoria.



3.1. Domanda di partecipazione

La domanda di partecipazione deve essere sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente e redatta preferibilmente sul “**Modello – Domanda**”. La domanda, con allegata copia del documento di identità del dichiarante, contiene la dichiarazione ai sensi del D.P.R. 445/2000, in cui è dichiarato:

- a) i dati del concorrente;
- b) di essere in possesso della piena capacità legale, di non essere interdetto, inabilitato o dichiarato fallito e che a proprio carico non siano in corso procedure che denotino lo stato di insolvenza o la cessazione dell’attività;
- c) di non essere destinatario di provvedimenti giudiziari che applicano le sanzioni amministrative di cui al D.lgs 231/2001;
- d) che non siano stati avviati nei propri confronti procedimenti per la dichiarazione di una delle situazioni di cui ai precedenti due punti;
- e) che non risulti a proprio carico l’applicazione della pena accessoria dell’incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ovvero la sanzione che comporti il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- f) di essere consapevole che, qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle presenti dichiarazioni, il contratto non potrà essere stipulato ovvero, se già firmato, lo stesso potrà essere risolto di diritto dall’Automobile Club Como, ai sensi dell’art. 1456 c.c.;
- g) di mantenere ferma l’offerta valida per 365 giorni dalla sua formulazione;
- h) di avere preso piena conoscenza dell’immobile adibito a uso commerciale, descritto nella perizia giurata estimativa allegata;
- i) di accettare l’Avviso pubblico, il Disciplinare della procedura, i modelli di domanda e di offerta e la perizia giurata estimativa;



- j) di essere consapevole e di accettare la condizione che nell'eventuale aggiudicazione vengono fatti salvi eventuali diritti di terzi in materia di prelazione;
- k) di aver preso conoscenza e di accettare il fatto che l'aggiudicazione non produce alcun effetto contrattuale e traslativo, e che tale effetto si realizzerà solamente con la stipula del contratto di cessione di n. 1 immobile descritto nella perizia giurata estimativa allegata e con il contestuale integrale pagamento del prezzo di acquisto;
- l) di aver preso conoscenza e di accettare che qualsiasi onere, costo e spesa (ivi incluse le spese della procedura d'asta, imposte, tasse e spese notarili) relativi alla cessione di n. 1 immobile descritto nella perizia giurata estimativa allegata, saranno totalmente a carico dell'acquirente aggiudicatario;
- m) di aver ricevuto l'informativa sul trattamento dei dati personali.

3.2. Eventuale offerta per persona da nominare

L'intenzione di presentare offerta per persona da nominare ai sensi dell'art. 1401 cc. e ss. del codice civile deve essere dichiarata dall'offerente, il quale laddove sia in possesso dei suddetti requisiti di partecipazione e risulti aggiudicatario, deve dichiarare la persona per la quale ha agito ed attestare che è garante e solidale della medesima; tale dichiarazione deve essere fatta, mediante atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata da notaio, al più tardi entro quindici giorni successivi a quello dell'aggiudicazione definitiva e fatta pervenire all'Automobile Club Como entro gli ulteriori successivi tre giorni. La dichiarazione non ha effetto se non è accompagnata dall'accettazione della persona nominata o se non esiste una procura anteriore al contratto.

Qualora l'offerente non faccia la dichiarazione nei termini e nei modi descritti o dichiari persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente



autorizzata o la persona dichiarata non accetti l'aggiudicazione, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti come vero ed unico aggiudicatario.

3.3. Garanzia provvisoria

Garanzia provvisoria, pari all'importo indicato nell'avviso pubblico, **della durata di 365 giorni** dalla data di scadenza per la formulazione delle offerte.

La Garanzia dovrà essere comunque costituita con fideiussione bancaria o polizza assicurativa con beneficiario l'Automobile Club Como, recante indicazione delle seguenti clausole: 1) rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale; 2) operatività a semplice richiesta scritta entro quindici giorni; 3) rinuncia alle eccezioni di cui all'art. 1957 del codice civile; 4) svincolo soltanto previa comunicazione scritta dell'Automobile Club Como.

3.4. Attestato di avvenuto sopralluogo

Attestazione dell'avvenuto sopralluogo rilasciato dall'incaricato della Stazione appaltante, presso i beni descritti nell'avviso e nella perizia giurata estimativa, previo appuntamento da richiedersi contattando l'Amministrazione, ai riferimenti di cui al punto 1 dell'avviso, **almeno dieci giorni prima la data di scadenza del termine di presentazione delle offerte** previsto nell'avviso.

Qualora al sopralluogo non si presenti il legale rappresentante del concorrente, i soggetti delegati (massimo due per ogni concorrente) dovranno essere muniti di delega sottoscritta da parte del legale rappresentante del concorrente corredata dal documento di identità di quest'ultimo.

4. BUSTA CONTENENTE L'OFFERTA ECONOMICA



La busta idoneamente chiusa, recante all'esterno la dicitura "*offerta economica*" deve contenere l'**offerta economica** redatta sul "**Modello – Offerta economica**" ed indicante il prezzo di acquisto offerto (in cifre).

L'offerta economica, pena l'esclusione, deve essere di importo pari o superiore al prezzo a base d'asta di cui al punto 3 dell'avviso.

L'offerta economica deve essere sottoscritta dall'offerente persona fisica ovvero dal legale rappresentante, nel caso in cui si tratti di una società o di un ente.

All'interno della busta dovrà essere contenuta la procura notarile, in originale o in copia autentica, solo nel caso in cui l'offerta non sia presentata dall'offerente o per persona da nominare; dalla procura deve risultare che il procuratore, oltre ad agire in nome e per conto dell'interessato sia autorizzato a presentare istanza e sottoscrivere l'offerta (procura speciale).

5. APERTURA DEI PLICHI E VERIFICHE DI LEGGE

Presso la sede, nel giorno e ora indicati nell'avviso pubblico, il soggetto che presiede la procedura di asta pubblica procederà: a) all'apertura dei plichi tempestivamente pervenuti; b) all'esame della documentazione; c) all'eventuale esclusione dei concorrenti; d) all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche; e) a dare lettura dei prezzi offerti; f) a formulare la graduatoria indicando l'aggiudicatario provvisorio sulla base della migliore offerta ricevuta.

Saranno ammessi a partecipare all'asta pubblica i legali rappresentanti dei concorrenti. A tal fine, qualora l'offerente non sia presente personalmente alla seduta di asta pubblica, può farsi rappresentare da un proprio delegato, munito di delega scritta e di copia di un valido documento di identità del delegante da questi firmato.



L'asta sarà dichiarata deserta qualora non venga presentata almeno un'offerta valida.

6. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA

L'offerta, che ha natura di proposta irrevocabile, per essere valida deve indicare un importo pari o superiore al prezzo a base d'asta.

Nella seduta pubblica di cui al precedente punto sarà disposta da una Commissione di gara nominata dal Consiglio Direttivo, così come previsto dall'art. 32 del Manuale delle Procedure Negoziali, l'**aggiudicazione provvisoria** a favore del soggetto che avrà formulato l'offerta più alta o del soggetto che avrà presentato l'unica offerta pervenuta.

3. Ai sensi dell'art. 77 del R.D. 827 del 1924 quando nelle aste ad offerte segrete due o più concorrenti, presenti all'asta, facciano la stessa offerta ed essa sia accettabile, si procede nella medesima adunanza ad una licitazione fra essi soli, a partiti segreti o ad estinzione di candela vergine, secondo che lo creda più opportuno l'ufficiale incaricato. Colui che risulta migliore offerente è dichiarato aggiudicatario. Ove nessuno di coloro che fecero offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta la sorte decide chi debba essere l'aggiudicatario provvisorio.

7. AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA E STIPULA DEL CONTRATTO

7.1. Verifiche sull'offerta e sull'aggiudicatario

Il RUP procederà alle verifiche in ordine al possesso dei requisiti nei confronti dell'aggiudicatario provvisorio, il quale dovrà comprovare il possesso dei requisiti dichiarati.



7.2. Prelazione

L'aggiudicazione definitiva della gara e la stipula del contratto di alienazione sono tuttavia condizionate all'eventuale esercizio del diritto di prelazione, ai sensi dell'art. 38 della Legge 392 del 1978, da parte dell'attuale conduttore del bene, in forza del contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate – il 19/07/2019 al n. TNT19T005300000YG.

La Stazione appaltante provvederà a dare comunicazione a quest'ultimo tramite PEC oppure tramite raccomandata a/r del corrispettivo di aggiudicazione, delle condizioni alle quali la vendita dovrebbe essere conclusa, invitando il suddetto soggetto ad esercitare o meno il diritto di prelazione entro sessanta giorni dalla comunicazione.

Ove il diritto di prelazione sia esercitato, il versamento del prezzo di acquisto, deve essere effettuato entro il termine di trenta giorni decorrenti dal sessantesimo giorno successivo a quello dell'avvenuta notificazione della comunicazione di cui sopra, contestualmente alla stipulazione del contratto di compravendita o del contratto preliminare.

La Stazione appaltante, nel caso in cui il conduttore eserciti il diritto di prelazione, provvederà alla verifica dell'effettivo possesso dei requisiti prescritti nell'avviso, al termine della quale l'immobile verrà venduto a quest'ultimo allo stesso prezzo risultante dalla miglior offerta acquisita in sede di gara. In tal caso non spetterà all'aggiudicatario alcuna somma per interesse né per indennità a qualsiasi titolo.

7.3. Aggiudicazione definitiva

Il Direttore, con riserva dei diritti di prelazione eventualmente spettanti a terzi, comunicherà l'aggiudicazione definitiva.



7.4. Stipula del contratto

La stipula del contratto avverrà in seguito all'aggiudicazione e previa comunicazione scritta dell'Amministrazione aggiudicatrice con preavviso di trenta giorni, subordinatamente:

- a) alla produzione delle garanzie previste dal presente Disciplinare;
- b) alla formale indicazione da parte dell'aggiudicatario del Notaio presso il quale rogitare l'atto.

Qualora l'aggiudicataria non indichi il Notaio entro sette giorni dalla comunicazione oppure non si presenti per due volte consecutive alla stipula del contratto in seguito a formale richiesta, la Stazione appaltante potrà procedere alla revoca dell'aggiudicazione ed all'incameramento della garanzia provvisoria, salvo il risarcimento degli ulteriori danni.

In caso di mancata sottoscrizione del contratto, anche per circostanza diverse da quelle appena indicate, ivi compresa la revoca del bando e/o dell'aggiudicazione, all'aggiudicatario non spetterà comunque alcun compenso, risarcimento, indennizzo, neppure a titolo di spese.

Tutte le spese del rogito, ivi incluse le imposte, tasse e oneri notarili sono a carico della parte acquirente, nessuna esclusa.

7.5. Modalità di pagamento

Il pagamento deve avvenire in unica soluzione e prima del rogito di trasferimento dell'immobile come descritto nella perizia giurata estimativa allegata.

A tale riguardo, entro la data fissata per il rogito, l'aggiudicatario dovrà effettuare il pagamento dell'intero prezzo mediante assegno circolare (*tratto su istituto di credito di primaria rilevanza e conforme/i alle previsioni di cui agli artt. 82 ed 83 del R.D. 21 dicembre 1933, n. 1736*) o bonifico bancario non revocabile (a



condizione, nell'eventualità di adozione di tale ultima modalità di pagamento, che la Cessionaria fornisca alla Cedente, prima dell'atto di sottoscrizione del Contratto di fronte al Pubblico Ufficiale, adeguata prova documentale dell'esecuzione del detto bonifico).

Non è prevista la possibilità di dilazioni di pagamento.

7.6. Svincolo della cauzione

La Stazione appaltante procederà alla restituzione della Garanzia provvisoria solo dopo la stipulazione dell'atto di cessione dell'immobile indicato nella perizia giurata estimativa, previo versamento dell'intero prezzo.

La Stazione appaltante procederà alla restituzione della Garanzia provvisoria anche qualora non si addivenga alla stipulazione per fatto indipendente dalla volontà dell'aggiudicatario.

Qualora alla stipulazione non si addivenga nei termini stabiliti per fatto dell'aggiudicatario o non vengano rispettate le condizioni contenute nell'Avviso pubblico e nel presente Disciplinare, l'Automobile Club Como tratterà la cauzione, salvo il risarcimento degli ulteriori danni.

8. ULTERIORI INFORMAZIONI E CHIARIMENTI

8.1. Rettifiche, integrazioni e chiarimenti

Eventuali rettifiche, integrazioni e chiarimenti agli atti della procedura saranno pubblicate sul profilo della Stazione appaltante indicato nell'avviso.

8.2. Documentazione

- 1) Disciplinare della procedura;
- 2) modello di domanda;



Automobile Club Como

3) modello di offerta;

4) perizia giurata estimativa dell'immobile oggetto della procedura.