



**COMUNITÀ MONTANA
VALLI DEL VERBANO**

**SECONDA ASTA PUBBLICA PER LA VENDITA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "PRADACCIO" DI
PROPRIETÀ DELLA COMUNITÀ MONTANA VALLI DEL VERBANO**

DISCIPLINARE DI GARA

La presente gara è regolata dalle disposizioni di cui al R.D. 827 del 23 maggio 1924 e ss.mm.ii. e ad essa non si applicano le norme del D.Lgs. 31.03.2023 n. 36 ("Codice dei contratti pubblici") e ss.mm.ii.

Alla gara potranno partecipare le persone fisiche in possesso della piena capacità di agire, nonché persone giuridiche/società/ditte/enti che non si trovino in situazioni che comportino 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.

Ai sensi dell'art. 73, lettera c) del R.D. n. 827/1924 sopra richiamato, l'asta si terrà per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo posto a base della gara e l'aggiudicazione verrà pronunciata, ai sensi dell'art. 76, comma 2, del citato Regio Decreto, a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta con il rialzo percentuale maggiore rispetto al prezzo posto a base d'asta.

Gli immobili saranno trasferiti a corpo (con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 c.c.), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con i relativi pesi, oneri e vincoli e con relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti.

Gli immobili saranno, altresì, trasferiti liberi da ipoteche e pignoramenti, nonché da arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà sino al momento del rogito, senza obbligo da parte della Comunità montana di ulteriori opere di ultimazione, miglione, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco.

Si precisa che i terreni pertinenziali sono stati affittati ad azienda agricola con contratto di affitto sottoscritto il 09.03.2009 rep. 05 del 09.03.2009 registrato a Gavirate il 25.03.2009 n. 756 serie 3, avente scadenza il 10.11.2029.

Formeranno oggetto di alienazione altresì le aree site in Comune di Laveno Mombello quale sedime del tracciato della pista ciclabile (indicate nella planimetria allegata), che dovranno essere cedute al Comune di Laveno-Mombello quale Ente realizzatore dell'opera ed obbligato alla manutenzione della stessa.

In caso di difformità delle planimetrie catastali con l'attuale stato di fatto del compendio immobiliare, i relativi aggiornamenti catastali verranno eseguiti a cura e spese della Comunità Montana prima dell'atto di trasferimento definitivo della proprietà.

1. TERMINE E MODALITÀ PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

Per prendere parte all'asta gli interessati dovranno far pervenire la propria offerta in plico indirizzato all'Ufficio Protocollo della Comunità montana Valli del Verbano, sede operativa di Via Asmara 56, 21016 Luino (VA), attraverso una delle seguenti modalità, a pena di esclusione:

- ▶ direttamente;
- ▶ a mezzo posta con raccomandata A/R;
- ▶ tramite agenzie di recapito autorizzate (nel rispetto della normativa in materia).

A pena di esclusione dell'offerta, il plico dovrà essere opportunamente sigillato sui lembi di chiusura (es. con ceralacca o nastro adesivo e controfirma); ciò al fine di confermare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente ed escludere qualsiasi possibilità di manomissione del contenuto. Qualora il RUP riscontrasse manomissioni del plico o comunque elementi tali da far dubitare della sua integrità e segretezza, l'offerta sarà esclusa dalla procedura di aggiudicazione.



Tale plico dovrà essere fatto pervenire, a pena di esclusione, entro e non oltre il termine perentorio delle **ore 12.00 del giorno XXX 2026**.

Oltre tale termine non potranno essere presentate offerte, nemmeno sostitutive od aggiuntive di offerta precedente e ancorché spedite in data anteriore al termine stesso.

Farà fede il timbro/data e l'ora apposti dal sopra citato Ufficio Protocollo al momento del ricevimento.

In ogni caso il recapito del plico entro il termine indicato rimane ad esclusivo rischio del mittente.

L'orario di servizio al pubblico effettuato dall'Ufficio Protocollo è il seguente: dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00.

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

Sul plico dovrà essere apposta la dicitura: "OFFERTA PER SECONDA ASTA PUBBLICA PER ALIENAZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE "PRADACCIO" (o dicitura simile, comunque idonea ad identificare univocamente la presente procedura) ed indicati anche il nominativo/denominazione dell'offerente.

L'offerta si considera impegnativa e vincolante per l'offerente per la durata di mesi dodici dalla data di ricezione dell'offerta attestata dall'Ufficio Protocollo, salva la facoltà della Comunità montana di chiedere, prima del suddetto termine di scadenza, il rinnovo della vincolatività dell'offerta, qualora l'alienazione del Complesso immobiliare oggetto della presente procedura non si fosse ancora perfezionata, e per il tempo strettamente necessario al relativo perfezionamento: in questo caso l'offerente è vincolato al suddetto rinnovo, pena l'esclusione o, per l'aggiudicatario, la decadenza dall'aggiudicazione.

La presentazione di offerte non costituisce obbligo a contrarre per l'Amministrazione, la quale, per sopravvenute e comprovate esigenze istituzionali o di interesse pubblico, sino al momento in cui l'aggiudicazione non diventi definitiva, può valutare non più opportuno procedere all'alienazione dei beni, senza che ciò comporti risarcimento o indennizzo alcuno.

Sono ammesse offerte per procura speciale, che dovrà essere redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio, 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/dalla delegato/a in capo al/alla delegante.

Sono ammesse offerte congiunte 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, da intendersi quale mandataria, procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio, da allegarsi in originale o in copia autenticata nel plico contenente i documenti. In caso di offerta congiunta i partecipanti saranno considerati obbligati solidali nei confronti dell'Amministrazione.

Sono ammesse offerte per persona/e 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/e 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. L'offerente per persona da nominare, entro i tre giorni lavorativi successivi all'aggiudicazione, dovrà dichiarare la/e persona/e per la/e quale/i ha agito ed attestare di essere garante e obbligato solidale della/e medesima/e; tale dichiarazione deve essere resa mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio e con modalità conformi a quanto disposto dagli artt. 1401 e segg. Cod. civ. Qualora l'offerente per persona da nominare non renda la dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti, ovvero nomini persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata o non in possesso dei requisiti previsti dal presente Disciplina, ovvero società non ancora iscritta nel Registro delle Imprese al momento della nomina, ovvero, ancora, la persona nominata non accetti l'aggiudicazione o non addivenga alla stipulazione dell'atto per causa a lei imputabile, l'offerente sarà considerato/a a tutti gli effetti aggiudicatario/a in luogo di colui/colei con il/la quale 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 contraente finale. In difetto di offerta per persona da



nominare, non saranno consentite intestazioni a terzi del bene aggiudicato, eccezion fatta per la co-intestazione al coniuge ed ai parenti di primo grado dell'aggiudicatario/a.

2. DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

Il plico di cui al precedente punto 1. dovrà contenere, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- A: ISTANZA DI PARTECIPAZIONE, accompagnata da copia fotostatica di un documento di riconoscimento;
- B: DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE, accompagnata da copia fotostatica di un documento di riconoscimento (sarà ritenuto comunque sufficiente un solo esemplare del documento di riconoscimento ai fini della documentazione complessivamente richiesta *sub* A e B);
- C: BUSTA SIGILLATA contenente l'OFFERTA ECONOMICA;
- D: ORIGINALE QUIETANZA DI DEPOSITO O FIDEJUSSIONE.

2.1 ISTANZA DI PARTECIPAZIONE

L'istanza di partecipazione all'asta dovrà essere redatta – sulla falsariga del modello allegato al presente Disciplinare (**Allegato n. 1**) - in lingua italiana ed **in bollo (marca da euro 16,00)**, indirizzata al "Responsabile dell'Area Tecnica della Comunità montana Valli del Verbano", sottoscritta dall'offerente o - in caso di persone giuridiche/società/ditte/enti – dal/dalla legale rappresentante e non dovrà essere sottoposta a condizioni o riserve di alcun genere.

La mancata sottoscrizione dell'istanza o l'apposizione in essa di condizioni o riserve di qualunque genere comporterà l'esclusione dell'offerta presentata.

L'istanza dovrà contenere tutti i dati e le dichiarazioni previsti dall'**Allegato n. 1**.

Per ogni eventuale comunicazione da effettuarsi ai sensi della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e sue successive modifiche ed integrazioni, nell'istanza dovrà essere indicato un indirizzo di posta elettronica certificato (PEC), nonché il luogo in cui l'offerente intende eleggere il proprio domicilio.

In caso di partecipazione congiunta, l'istanza dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti, a pena di esclusione (salvo quanto previsto all'art. 1 in caso di offerta congiunta presentata dal mandatario in base a procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio), che dovranno singolarmente possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla gara e che resteranno solidalmente obbligati.

2.2 DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONE

La dichiarazione sostitutiva di certificazione – redatta sulla falsariga del modello allegato al presente Disciplinare (**Allegato n. 2**) - dovrà essere rilasciata ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e ss.mm.ii.

La stessa dovrà essere accompagnata, **a pena di esclusione**, da copia fotostatica del documento di identità del soggetto che la sottoscrive (copia fotostatica del permesso/carta di soggiorno per i/le cittadini/e extracomunitari/e); sarà ritenuto comunque sufficiente un solo esemplare del documento di riconoscimento ai fini della documentazione complessivamente richiesta dai modelli di cui agli Allegati n. 1 e n. 2.

La dichiarazione sostitutiva di certificazione dovrà contenere tutti i dati e le dichiarazioni previsti dall'**Allegato n. 2**.

In caso di partecipazione congiunta, dovranno essere fornite tutte le informazioni per ogni singolo concorrente e la dichiarazione sostitutiva di certificazione dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti, a pena di esclusione (salvo quanto previsto all'art. 1 in caso di offerta congiunta presentata dal mandatario in base a procura speciale per atto pubblico o scrittura privata autenticata da notaio), che dovranno singolarmente possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla gara e che resteranno solidalmente obbligati.

La non veridicità delle dichiarazioni ed autocertificazioni comporterà l'esclusione dalla procedura o la decadenza dall'aggiudicazione e la mancata stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario/a, oltre alle ulteriori conseguenze di legge. L'Ente, in tali casi, avrà diritto ad incamerare l'intero deposito cauzionale prestato, salvo, comunque, il diritto al maggior danno.



2.3 OFFERTA ECONOMICA

L'offerta economica dovrà essere redatta in carta semplice, in lingua italiana - sulla falsariga del modello allegato al presente Disciplinare (**Allegato n. 3**),

L'offerta, a pena di esclusione, deve essere espressa in termini di rialzo percentuale sull'importo a base d'asta.

Si precisa che:

- **nell'offerta economica i concorrenti devono indicare, a pena di esclusione, un unico rialzo percentuale, riferito all'unico e complessivo importo a base d'asta;**

- nel modello di offerta economica allegato al presente Disciplinare è riportato, altresì, il quadro dettagliato recante il valore di ciascun mappale, ma solo in funzione dell'esercizio di eventuali diritti di prelazione, secondo quanto previsto all'art. 3.2 del presente Disciplinare. Tale quadro dettagliato costituisce, pertanto, la sola specificazione descrittiva del **complessivo importo offerto, il quale deve essere riferito, a pena di esclusione, a tutti i mappali oggetto del Complesso immobiliare.**

Detta offerta, a pena di esclusione, deve essere incondizionata e deve essere espressa, oltre che in cifre, anche in lettere. In caso di discordanza tra il rialzo percentuale indicato in cifre e quello indicato in lettere sarà ritenuto valido quello più favorevole all'Amministrazione.

L'offerta, come sopra formulata, deve essere firmata, a pena di esclusione, dal soggetto che ha sottoscritto l'istanza di partecipazione (**Allegato n. 1**) e la dichiarazione sostitutiva di certificazione (**Allegato n. 2**), o comunque, in caso di persona giuridica, da un legale rappresentante del concorrente in grado di impegnare giuridicamente lo stesso nei confronti dell'Amministrazione, come risultante da apposita documentazione da allegare.

L'offerta economica, a pena di esclusione, deve essere chiusa in una apposita busta sigillata; su tale busta deve essere riportato il nome del concorrente e la scritta: "OFFERTA ECONOMICA - ASTA PUBBLICA PER ALIENAZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE "PRADACCIO" (o similare, comunque idonea ad identificare univocamente la presente procedura).

Tale busta deve essere inserita nel plico di cui al punto 1 del presente Disciplinare.

2.4 ORIGINALE QUIETANZA DI DEPOSITO O FIDEJUSSIONE

Il deposito cauzionale infruttifero, a garanzia dell'offerta e della sottoscrizione del contratto di trasferimento della proprietà, deve essere di importo **pari al 10%** del valore a base d'asta del Complesso immobiliare, dunque pari a **€ 168.128,09**.

Detta cauzione deve essere prestata, a pena di esclusione, soltanto attraverso una delle seguenti modalità:

► mediante versamento di assegno circolare non trasferibile o bonifico bancario effettuato presso la **Tesoreria della Comunità Montana Valli BPER Banca SPA – coordinate bancarie IT07U0538750400000049383204;**

► mediante fidejussione bancaria o polizza fidejussoria assicurativa (rilasciata da società di assicurazione autorizzata ai sensi di legge all'esercizio del ramo cauzioni) avente scadenza non inferiore a mesi dodici dalla data di ricezione dell'offerta attestata dall'Ufficio Protocollo, salva la facoltà della Comunità montana di chiederne, prima del suddetto termine di scadenza, il rinnovo, qualora l'alienazione del Complesso immobiliare oggetto della presente procedura non si fosse ancora perfezionata, e per il tempo strettamente necessario al relativo perfezionamento: in questo caso l'offerente è vincolato al suddetto rinnovo, pena l'esclusione o, per l'aggiudicatario, la decadenza dall'aggiudicazione.

La fidejussione o polizza assicurativa deve contenere l'espressa condizione che il soggetto fidejussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta della Comunità Montana entro quindici giorni, con esclusione del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c. e con l'espressa rinuncia alle eccezioni di cui all'art. 1957 cod. civ. ed in particolare a quella di cui al comma 2.



L'originale della quietanza dell'avvenuto deposito, ovvero l'originale o la copia autenticata della fidejussione bancaria o assicurativa (in caso di polizza) deve - a pena di esclusione - essere inserito nel plico di cui al precedente punto 1.

3. AGGIUDICAZIONE

3.1 TERMINI GENERALI

Alle ore **del giorno XXX 2026** presso la sede operativa comunitaria in Luino (VA), via Asmara 56, il Responsabile Unico del Procedimento, d'intesa con la Commissione all'uopo nominata, dalla Comunità Montana procederà, in seduta pubblica, all'apertura dei plichi pervenuti nei termini, verificandone la completezza e la conformità alle disposizioni del presente Disciplinare.

La Commissione sarà composta da tre membri, aventi una pregressa esperienza nella gestione e/o valutazione di offerte in procedure di gara pubbliche; si farà ricorso, ove possibile, a risorse interne alla Comunità Montana, senza quindi corresponsione di emolumenti per tale attività.

La Commissione delibererà a maggioranza.

Il RUP, d'intesa con la Commissione, escluderà dalla partecipazione alla gara i concorrenti in caso di difetto degli elementi essenziali previsti dal presente Disciplinare a pena di esclusione.

In tutti i casi di esclusione dalla partecipazione alla gara (salvo il caso in cui le cause di esclusione riguardino l'offerta economica), le offerte economiche presentate dai concorrenti esclusi non verranno aperte.

In caso di carenze di elementi formali o mancanza di dichiarazioni/documenti non essenziali, il RUP, d'intesa con la Commissione - se nominata -, procederà a richiedere le necessarie integrazioni ai concorrenti; le stesse dovranno essere prodotte entro il termine all'uopo fissato dal RUP, comunque non superiore a 5 giorni lavorativi dalla richiesta, pena l'esclusione dalla gara.

Terminata la verifica della documentazione contenuta nel plico di cui al precedente punto 2 del presente Disciplinare, con esclusione dell'offerta economica, e dichiarate le eventuali esclusioni, il RUP, d'intesa con la Commissione ove nominata, procederà all'apertura dell'offerta economica.

Il RUP e/o la Commissione potranno fissare una o più apposite sedute riservate per l'esame della documentazione di natura amministrativa (*sub A, B, D* del plico) e/o dell'offerta economica (*sub C* del plico) presentata dai concorrenti, dando conto nella successiva seduta pubblica degli esiti delle proprie valutazioni.

L'aggiudicazione verrà pronunciata a favore del concorrente che avrà presentato il rialzo percentuale maggiore rispetto al prezzo posto a base d'asta.

L'aggiudicazione avrà luogo anche in caso di una sola offerta valida, purché almeno pari al prezzo posto a base d'asta, ossia con rialzo percentuale offerto pari a zero.

In caso di parità di valide offerte si procederà, a norma dell'art. 77 del sopra richiamato R.D. 827/1924, ad una licitazione privata tra i relativi offerenti - che potrà avere luogo anche nella medesima seduta - con offerta migliorativa in busta chiusa. È pertanto onere di ciascun offerente essere presente all'apertura dei plichi contenenti le offerte.

Nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta; in caso contrario, tale facoltà sarà preclusa.

Ove nessuno/a di coloro che hanno presentato offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

Di tutte le sedute verrà redatto apposito verbale; l'ultimo verbale di seduta pubblica della procedura conterrà anche la graduatoria in ordine decrescente a partire dalla migliore offerta.



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

L'aggiudicazione diverrà vincolante per l'Amministrazione allorché saranno divenuti esecutivi, ai sensi di legge, i provvedimenti di approvazione dell'esito della procedura e di trasferimento definitivo della proprietà.

Il provvedimento di aggiudicazione e tutti i verbali della procedura saranno pubblicati sul sito internet della Comunità Montana Valli del Verbano per 30 giorni consecutivi.

Ai concorrenti non aggiudicatari, il deposito cauzionale prestato verrà restituito nel più breve tempo possibile, previa autorizzazione rilasciata dalla Tesoreria comunitaria. Tutte le cauzioni provvisorie verranno restituite senza riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese; 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 imputata in conto prezzo al momento della stipula dell'atto di trasferimento della proprietà (nel caso di polizza fidejussoria o fidejussione bancaria, si 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, senza che ciò comporti risarcimento o indennizzo alcuno.

L'Amministrazione per sopravvenute comprovate esigenze istituzionali o di interesse pubblico, sino al momento in cui l'aggiudicazione non divenga definitiva, può valutare non più opportuno procedere all'alienazione dei beni, senza che ciò comporti risarcimento o indennizzo alcuno.

3.2 SUSSISTENZA DI EVENTUALI DIRITTI DI PRELAZIONE

La cessione degli immobili facenti parte del Complesso immobiliare all'aggiudicatario è subordinata al mancato esercizio nei termini di legge di eventuali diritti di prelazione ai sensi dell'art. 8 L. n. 590/1965 e dell'art. 7 L. n. 817/1971, la cui sussistenza sarà verificata dopo l'aggiudicazione, essendo necessario accertare situazioni di fatto, richiedenti per legge una serie di presupposti che dovranno sussistere al momento in cui l'eventuale diritto di prelazione potrà essere esercitato, ossia una volta noto il prezzo di aggiudicazione. In tal caso, l'avente titolo potrà esercitare il diritto di prelazione al medesimo prezzo offerto dall'aggiudicatario, con riferimento ai terreni oggetto di prelazione. Solo in funzione di ciò, nell'offerta economica è riportato il quadro dettagliato recante il valore di ciascun mappale.

L'aggiudicatario a cui fosse comunicato l'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'avente diritto non potrà vantare alcuna pretesa nei confronti della Comunità Montana Valli del Verbano in relazione ai terreni interessati, neppure a titolo di interessi maturati, e resterà obbligato alla stipula del contratto relativo ai beni non oggetto del diritto di prelazione, sul presupposto della vincolatività della propria offerta ai sensi di quanto previsto dall'art. 1 del presente Disciplinare.

Qualora l'avente titolo rinunci all'esercizio del diritto di prelazione, o sia decorso inutilmente il termine per esercitarlo, tale circostanza verrà comunicata all'aggiudicatario a mezzo PEC o con lettera raccomandata A/R; lo stesso verrà successivamente invitato a stipulare il contratto e sarà tenuto alla stipula, sul presupposto della vincolatività della propria offerta ai sensi di quanto previsto dall'art. 1 del presente Disciplinare.

La mancata stipulazione del contratto per fatto imputabile al prelazionario comporterà l'attivazione nei suoi confronti delle procedure per l'eventuale risarcimento del danno.

Anche in tal caso, tale circostanza verrà comunicata all'aggiudicatario a mezzo PEC o con lettera raccomandata A/R; lo stesso verrà successivamente invitato a stipulare il contratto e sarà tenuto alla stipula, sul presupposto della vincolatività della propria offerta ai sensi di quanto previsto dall'art. 1 del presente Disciplinare.

4. TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ



4.1 STIPULAZIONE DELL'ATTO

L'Aggiudicatario, entro il termine fissato dalla Comunità Montana con formale comunicazione, dovrà produrre i documenti utili al perfezionamento contrattuale.

L'atto di trasferimento della proprietà dovrà essere stipulato nel luogo, nel giorno e all'ora indicati nell'invito formale di stipula formulato dalla Comunità Montana ed inviato a mezzo PEC o lettera raccomandata, con contestuale integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione (e dell'eventuale conguaglio delle spese d'asta).

Una volta fissato, tale termine potrà essere posticipato esclusivamente per:

- sopravvenute esigenze dell'Amministrazione, tempestivamente e debitamente comunicate all'aggiudicatario;
- ritardo nella conclusione dell'iter finalizzato al rilascio dell'eventuale mutuo richiesto per l'acquisto dell'immobile; tale circostanza dovrà essere debitamente documentata attraverso presentazione di idonea documentazione da parte dell'istituto erogante;
- sussistenza di ulteriori oggettive cause di forza maggiore eccedenti la normale prevedibilità ed evitabilità, idoneamente documentate a cura dell'aggiudicatario.

L'atto dovrà in ogni caso essere stipulato entro il **28 febbraio 2027**.

L'atto verrà rogato da notaio incaricato 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.

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 e verrà escussa la cauzione provvisoria, fermo restando ogni diritto al risarcimento dell'ulteriore danno subito; l'Amministrazione potrà, a sua discrezione, aggiudicare il bene al concorrente che segue nella graduatoria (e così via, sino all'esaurimento della graduatoria stessa).

4.2 SPESE D'ASTA

Le spese d'asta, contrattuali, accessorie, relative e conseguenti, comprese quelle di pubblicazione dell'avviso di gara, saranno a carico dell'aggiudicatario, e dovranno essere versate nel termine che verrà indicato dall'Amministrazione.

4.3 CONSEGNA DEL BENE

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

5. VARIE

5.1 FORO COMPETENTE E NORME APPLICABILI

Eventuali ricorsi avverso il Bando di gara o avverso il/i provvedimento/i di aggiudicazione della presente procedura sono regolati dal D. Lgs. n. 104/2010.

Per ogni controversia che dovesse insorgere con l'aggiudicatario in relazione al/alla trasferimento/costituzione del diritto di proprietà è competente, invece, in via esclusiva, il Foro di Varese.

Per tutto quanto non previsto nel presente disciplinare e nel relativo avviso di asta, sarà fatto riferimento al R.D. n. 2240/1923, al Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato di cui al R.D. n. 827/1924 n. 827, al Codice Civile nonché a tutte le altre norme vigenti in materia.

5.2 TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento Europeo UE 2016/679 e del D.lgs. 30 giugno 2003, n. 196, in ordine al procedimento instaurato con il presente avviso, si informa che il trattamento dei dati personali acquisiti nell'ambito del presente procedimento sarà improntato ai principi di correttezza, liceità, trasparenza e di tutela della riservatezza e dei diritti dell'interessato. I dati personali sono raccolti e trattati ai sensi dell'art. 6 paragrafo 1



lettera e) del Regolamento. I dati forniti saranno oggetto di: raccolta, strutturazione, estrazione, comunicazione mediante trasmissione raffronto o interconnessione, registrazione, conservazione, profilazione, consultazione, organizzazione, cancellazione o distruzione, ogni altra operazione applicata a dati personali.

In ordine al procedimento instaurato, si informa che:

- a) le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono la scelta del contraente; le modalità di trattamento riguardano la procedura per la vendita beni di proprietà della Comunità montana Valli del Verbano;
- b) il conferimento dei dati ha natura facoltativa e si configura più esattamente come onere, nel senso che l'interessato, se intende partecipare alla procedura, deve rendere la documentazione richiesta dall'Amministrazione comunale in base alla vigente normativa;
- c) la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere consiste nell'impossibilità di accogliere l'istanza presentata;
- d) i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati sono il personale interno dell'Amministrazione che cura il procedimento e ad ogni soggetto che abbia interesse ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii.; i dati potranno essere, altresì, comunicati ai soggetti cui la comunicazione debba essere effettuata in adempimento di un obbligo previsto dalla legge, da un regolamento o dalla normativa comunitaria, ovvero per adempiere ad un ordine dell'Autorità Giudiziaria; i dati, infine, potranno essere comunicati ad altri eventuali soggetti terzi, nei casi espressamente previsti dalla legge, ovvero ancora se la comunicazione si renderà necessaria per la tutela della Comunità montana Valli del Verbano in sede giudiziaria, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali;
- e) i diritti spettanti all'interessato/a sono quelli di cui agli articoli dal 15 al 22 del Regolamento UE n. 2016/679 e del D.lgs. 196/2003:
 - diritto di ottenere dal Titolare del trattamento la conferma che sia o meno in corso un trattamento di dati che la riguardano e, in tal caso, di ottenere l'accesso ai dati personali e alle informazioni previste dall'art. 15 del Regolamento ed, in particolare, a quelle relative alla finalità del trattamento, alle categorie di dati, ai destinatari o categorie di destinatari a cui i dati personali sono stati o saranno comunicati, al periodo di conservazione, ecc.;
 - diritto di ottenere la rettifica dei dati nonché l'integrazione degli stessi;
 - diritto di cancellazione dei dati ("diritto all'oblio") laddove ricorra una delle fattispecie di cui all'art. 17 del Regolamento;
 - diritto di limitazione del trattamento, nei casi previsti dall'art. 18 del Regolamento;
 - diritto di portabilità dei dati ai sensi dell'art. 20 del Regolamento;
- f) soggetto attivo Titolare della raccolta e del trattamento dei dati è la Comunità montana Valli del Verbano, con sede legale in Via Collodi 4, 21016 Luino (VA);
- g) i dati personali saranno trattati e conservati, anche con strumenti automatizzati, per il tempo strettamente necessario a conseguire gli scopi per cui sono stati raccolti (per tutta la durata dell'istruttoria e successivo periodo di tutela strutturale alle esigenze dell'Ente e, comunque, non oltre 20 anni successivi alla data dell'atto conclusivo del procedimento); l'Amministrazione attua idonee misure per garantire che i dati personali raccolti nell'ambito del presente procedimento vengano trattati in modo adeguato e conforme alle finalità per cui vengono gestiti; l'Amministrazione impiega idonee misure di sicurezza, organizzative, tecniche e fisiche, per tutelare le informazioni dall'alterazione, dalla distruzione, dalla perdita, dal furto o dall'utilizzo improprio o illegittimo; le misure di sicurezza adottate sono: sistemi di autenticazione, sistemi di autorizzazione, sistemi di protezione (antivirus, *firewall*, altro) minimizzazione, cifratura e continui monitoraggi di verifica e controllo continuo; la Città non utilizza modalità di trattamento basate su processi decisionali automatici;
- i) qualora si ritenga che il trattamento sia avvenuto in modo non conforme al Regolamento, sarà possibile rivolgersi all'Autorità di controllo, ai sensi dell'art. 77 del medesimo Regolamento; ulteriori informazioni in ordine ai diritti sulla protezione dei dati personali sono reperibili sul sito web del Garante per la Protezione dei Dati Personali all'indirizzo www.garanteprivacy.it (e-mail: garante@gpdp.it).

5.3 INFORMAZIONI E PUBBLICAZIONI

Responsabile del procedimento è il Responsabile dell'Area Tecnica Dott. Nicola Tardugno (nicola.tardugno@vallidelverbano.va.it).

I documenti dell'asta, utili per produrre l'offerta (Perizia dell'Agenzia delle Entrate del 29.12.2022, Perizia giurata del Geometra Rodari del 18.03.2026, Contratto di Affitto del 09.03.2009 rep. 05 del 09.03.2009 registrato a Gavirate il 25.03.2009 n. 756 serie 3, CDU), sono consultabili e possono essere ritirati presso l'Area Tecnica della Comunità montana Valli del Verbano sede operativa di Luino (VA) via Asmara 56, dalle ore 9,00 alle ore 12,00 dal lunedì al venerdì.



COMUNITÀ MONTANA
VALLI DEL VERBANO

Potranno essere richiesti chiarimenti, entro e non oltre il termine di **10 giorni naturali e consecutivi anteriori a quello fissato per la presentazione delle offerte, ed esclusivamente in forma scritta**, via *e-mail* o PEC agli indirizzi nicola.tardugno@vallidelverbano.va.it e/o protocollo@pec.vallidelverbano.va.it.

I quesiti posti nel rispetto di quanto sopra e le relative risposte saranno pubblicati, entro il termine di 6 giorni naturali e consecutivi anteriori a quello fissato per la presentazione delle offerte, sul sito internet della Comunità montana www.vallidelverbano.va.it.

Entro e non oltre il termine di **10 giorni naturali e consecutivi anteriori a quello fissato per la presentazione delle offerte, ed esclusivamente in forma scritta**, via *e-mail* o PEC agli indirizzi sopra indicati in relazione alle richieste di chiarimento, è possibile chiedere l'effettuazione di un sopralluogo negli immobili oggetto della presente procedura: agli interessati verrà comunicata dalla Comunità Montana la data, il luogo e l'ora di convocazione.

Sul sito internet della Comunità montana www.vallidelverbano.va.it, verranno inoltre pubblicati il Bando di gara, il presente Disciplinare (comprensivo di tutti gli allegati), nonché il provvedimento di aggiudicazione e i verbali della procedura.

IL RESPONSABILE DELL' AREA TECNICA
Dott. Nicola Tardugno

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 D.Lgs n. 82/2005 e s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è prodotto, memorizzato e conservato digitalmente ed è rintracciabile nel sistema informativo della Comunità Montana Valli del Verbano.