



# COMUNE DI PRIMALUNA

Provincia di Lecco

Via Roma n.2 – 23819 Primaluna (LC) - Tel. 0341/980253

Cod. Fisc./P.IVA: 00617330139

PEC: [comune.primaluna@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.primaluna@pec.regione.lombardia.it)

## **BANDO DI ALIENAZIONE A MEZZO DI ASTA PUBBLICA DI IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE**

### **IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO**

#### **RICHIAMATE:**

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 in data 18/12/2025 di “NOTA DI AGGIORNAMENTO AL DOCUMENTO UNICO DI PRIGRAMMAZIONE (DUP SEMPLIFICATO) PERIODO 2026 – 2028 (ART. 170 COMMA 1 DEL D.LGS 26/2000) – APPROVAZIONE”;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 103 in data 18.09.2025 “ATTO DI INDIRIZZO PER ALIENAZIONE DI BENI DI PROPRIETÀ COMUNALE”;
- il REGOLAMENTO COMUNALE PER LE ALIENAZIONI E CESSIONI APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI C.C. N. 39 DEL 22/09/2010 E SUCCESSIVA MODIFICA CON DELIBERAZIONE DI C.C. N. 15 DEL 23/03/2022.

#### **VISTI**

- il D.Lgs. n. 267/2000 (TUEL);
- il R.D. n. 827/1924 – Regolamento di contabilità generale dello Stato;
- il D.Lgs. n. 36/2023 – Codice dei contratti pubblici (principi di evidenza pubblica);
- il D.Lgs. n. 159/2011 – Codice Antimafia;
- il Regolamento UE 2016/679 (GDPR) e il D.Lgs. n. 196/2003 per la protezione dei dati personali;

### **RENDE NOTO**

Che il Comune di Primaluna intende alienare il seguente bene di proprietà comunale, a mezzo asta pubblica, che si svolgerà presso la sede comunale, in Via Roma n. 2, in data **12 MARZO 2026 ALLE ORE 11.00**.

#### **BENE IMMOBILE**

- Ubicazione: Via Provinciale n. 62 – Primaluna (LC)
- Tipologia: Autorimessa (categoria C/6)
- Catasto: F
- Foglio: 5 PES
- Particella: 863 sub 713;
- Tipologia immobile: C6;
- Classe: 2;
- Consistenza: 59 mq;
- Rendita: € 243,77;
- Valore di mercato: € 40.320,00.

L'immobile indicato e le relative valutazioni sono stati inseriti ed approvati nel menzionato Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni d'immobili facenti parte del patrimonio comunale per il triennio 2026/2028 ed è stato puntualmente descritto ed individuato catastalmente nella relativa scheda tecnica disponibile presso l'ufficio tecnico comunale.



# COMUNE DI PRIMALUNA

Provincia di Lecco

Via Roma n.2 – 23819 Primaluna (LC) - Tel. 0341/980253

Cod. Fisc./P.IVA: 00617330139

PEC: [comune.primaluna@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.primaluna@pec.regione.lombardia.it)

## **CONDIZIONI DI VENDITA**

L'immobile sarà ceduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto, manutentivo e di diritto in cui attualmente si trova, con i relativi pesi ed oneri, accessioni e pertinenze, diritti, oneri, servitù attive e passive di qualsiasi specie, anche se non dichiarate, tanto apparenti che non apparenti; lo stato dell'immobile sarà quello risultante dalla data di consegna dello stesso, senza che possano essere sollevate eccezioni o riserve.

Il valore dell'immobile è stato determinato al solo scopo della formazione del prezzo a base d'asta, sollevando l'Amministrazione alienante dal fornire garanzia su ogni possibilità di utilizzo e sul futuro valore degli immobili ceduti: il medesimo valore è da intendersi al netto delle imposte.

L'atto di compravendita non è soggetto ad I.V.A., sconta, viceversa, le imposte di registro, ipotecaria, catastale, di bollo, coma da normativa specifica in materia, oneri tutti a carico dell'acquirente.

Non si darà luogo ad azione per lesione, né aumento o diminuzione del prezzo, per qualunque errore materiale nella descrizione del bene posto in vendita o per eventuali pesi ed oneri, accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive di qualsiasi specie, anche se non dichiarate, tanto apparenti che non apparenti, insistenti sul bene, dovendosi intendere come espressamente dichiarato dal concorrente di ben conoscere il bene in tutte le sue parti.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dell'immobile; la presentazione di un'offerta implica esplicita accettazione della situazione giuridica, edilizia ed urbanistica in essere in relazione all'immobile per cui viene presentata l'offerta, ed esplicita assunzione di tutti gli eventuali oneri e rischi.

## **CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicazione avverrà mediante il sistema delle offerte segrete in aumento rispetto al prezzo base, ai sensi dell'art. 73, lett. c) e art. 76 R.D. 827/1924.

In caso di offerte uguali si procederà a rilanci immediati fra i presenti o, in mancanza, al sorteggio.

## **TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

I concorrenti che intendono partecipare all'asta, dovranno far pervenire, entro e non oltre le **ORE 12.00 DEL 6 MARZO 2026** a pena di esclusione dalla gara, presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Primaluna in Via Roma n. 2, il plico contenente l'offerta, a mezzo raccomandata del servizio postale, o mediante agenzia di recapito autorizzata, o a mano, negli orari di apertura al pubblico.

Oltre detto termine non sarà valida nessuna altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva ad altra precedente. Il recapito del plico rimarrà ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo, non dovesse giungere a destinazione in tempo utile. Farà fede il timbro della data di ricevimento e l'orario posti dall'ufficio preposto al ricevimento.

Il plico, contenente la documentazione di seguito elencata, dovrà essere sigillato e controfirmato dal concorrente sui lembi di chiusura, dovrà recare all'esterno l'indicazione del mittente e il suo indirizzo e la seguente dicitura:

<b>"NON APRIRE - CONTIENE L'OFFERTA PER ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI BENE DI PROPRIETA' COMUNALE"</b>
---



# COMUNE DI PRIMALUNA

Provincia di Lecco

Via Roma n.2 – 23819 Primaluna (LC) - Tel. 0341/980253

Cod. Fisc./P.IVA: 00617330139

PEC: [comune.primaluna@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.primaluna@pec.regione.lombardia.it)

Nel plico dovranno essere incluse le seguenti buste, a loro volta sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, riportanti all'esterno, rispettivamente, la dicitura:

"BUSTA A - DOCUMENTAZIONE"
----------------------------

e

"BUSTA B - OFFERTA ECONOMICA".
--------------------------------

La "BUSTA A - DOCUMENTAZIONE" dovrà contenere:

**1. Domanda di partecipazione all'asta**, redatta in lingua italiana, utilizzando il modello di cui all'allegato A), scaricabile dal sito [www.comune.primaluna.lc.it](http://www.comune.primaluna.lc.it), debitamente sottoscritta dal concorrente, alla quale deve essere allegata, a pena di esclusione, copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, e **contestuale dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà**, resa ai sensi degli artt.46 e 47 del D.P.R.445/2000 e nella piena consapevolezza delle sanzioni penali previste dall'art.76 del citato D.P.R., per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, successivamente verificabili da questo Ente, con cui il sottoscrittore attesti:

a) le generalità:

**per le persone fisiche:** a1) nome, cognome, data e luogo nascita, codice fiscale, domicilio; se esprime l'offerta per se stesso o per se stesso (per la quota parte) congiuntamente ai co-offerenti o per la persona fisica che rappresenta;

**per le persone giuridiche:** a2) denominazione, ragione sociale, sede legale, partita I.V.A., iscrizione al registro delle Imprese presso la Camera di Commercio e generalità del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza;

b) di non trovarsi in una causa di interdizione legale o giudiziale o di inabilitazione e che a proprio carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;

c) di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione, di amministrazione controllata, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione vigente, che nei propri confronti non è in corso un procedimento per la dichiarazione di tali situazioni e che dette procedure non si sono verificate nel quinquennio antecedente l'asta; (nel caso di persone giuridiche, che tali circostanze non sussistano nei confronti del legale rappresentante e degli amministratori muniti di rappresentanza);

d) di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione, ai sensi degli artt. 32-ter e 32 quater del Codice Penale e successive modifiche ed integrazioni, nonché ai sensi dell'art. 14, comma 2, del D.Lgs. 8 giugno 2001, n. 231; (nel caso di persone giuridiche, che tali circostanze non sussistano nei confronti del legale rappresentante e degli amministratori muniti di rappresentanza);

e) che non sussistono cause di decadenza, divieto o sospensione di cui al D.Lgs. n. 159/2011 e sm.i.; (nel caso di persone giuridiche, che nei confronti dei soggetti individuati dall'art. 85 del D.Lgs. n. 159/2011, non sussistono, per quanto a conoscenza, cause di decadenza, di divieto o di sospensione di cui all'art. 67 di cui all'art. 84, comma 4, dello stesso D. Lgs. n. 159/2011 e s.m.i.);

f) di assumere a proprio ed esclusivo carico la cura e le spese per la redazione di eventuali variazioni catastali (lotto 1), sollevando a tal fine il Comune alienante;



# COMUNE DI PRIMALUNA

Provincia di Lecco

Via Roma n.2 – 23819 Primaluna (LC) - Tel. 0341/980253

Cod. Fisc./P.IVA: 00617330139

PEC: [comune.primaluna@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.primaluna@pec.regione.lombardia.it)

g) di avere preso cognizione e di accettare integralmente tutte le condizioni fissate nel presente bando d'asta;

h) di essere edotto e di accettare che i beni verranno venduta a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova a favore del miglior offerente individuato a norma di legge e del presente bando;

i) di essere a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni mobili e/o immobili oggetto dell'asta cui concorre e di bene conoscerla in tutte le sue parti, nel suo complesso e valore e di conoscere tutti i vincoli esistenti sullo stesso, di avere vagliato su tutte le circostanze che possono influire sull'offerta presentata e di essere a conoscenza delle vigenti norme e dei vigenti strumenti di pianificazione del Comune di Primaluna;

l) di essere edotto e di accettare che tutte le imposte, tasse e spese conseguenti alla stipula dell'atto ed inerenti il trasferimento sono a carico dell'acquirente;

m) di essere edotto e di accettare che l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del prezzo offerto per procedere alla sottoscrizione del contratto di compravendita;

n) di adempiere ogni obbligazione relativa all'immobile ed all'attività ivi svolta a far data dal contratto di cessione, manlevando a tal fine il Comune alienante;

o) di convenire che l'aggiudicazione e la stipula del contratto di cessione non vincolano in alcun modo la successiva attività edilizia ed urbanistica, tributaria e finanziaria e di pianificazione del Comune;

p) di trovarsi in situazione di controllo diretto o come controllante o come controllato con le seguenti imprese (indicare denominazione, ragione sociale e sede)

.....

.....

*Oppure*

di non trovarsi in situazione di controllo diretto o come controllante o come controllato con alcuna impresa,

q) di non essere dipendente del Comune di Primaluna o di società partecipata di cui il Comune di Primaluna è socio di maggioranza e che si trovi coinvolto nel procedimento o che ha potere decisorio in merito.

## **2. La cauzione provvisoria, viene stabilita per ciascun lotto come di seguito indicato:**

– valore di mercato: € 40.320,00 – cauzione: € 4.032,00

La cauzione è corrispondente al 10% dell'importo complessivo a base d'asta del bene di riferimento, da costituirsi in una delle seguenti modalità:

- Tramite bonifico da effettuarsi alle seguenti coordinate bancarie:  
IBAN: IT51V0569652000000005155X81 – presso la Tesoreria Comunale - Banca Popolare di Sondrio filiale di Primaluna;
- Tramite PagoPa nell'apposita sezione: sito istituzionale – aree tematiche – PagoPa - "Deposito cauzionale".

Tale deposito cauzionale è posto a garanzia della corretta partecipazione all'asta e garantisce anche la mancata sottoscrizione del contratto per volontà dell'aggiudicatario, fatte salve azioni per maggiori danni. Per il soggetto risultato aggiudicatario, il predetto deposito cauzionale sarà imputato al prezzo di vendita.



# COMUNE DI PRIMALUNA

Provincia di Lecco

Via Roma n.2 – 23819 Primaluna (LC) - Tel. 0341/980253

Cod. Fisc./P.IVA: 00617330139

PEC: [comune.primaluna@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.primaluna@pec.regione.lombardia.it)

**3. L'informativa ex art. 13 D.Lgs n. 196/2003 in materia di protezione dei dati personali,** debitamente datata e sottoscritta (vedi modulo allegato b);

**4. La procura speciale in originale o in copia autenticata** (solo nel caso in cui il concorrente partecipi alla gara a mezzo procuratore).

La busta "B - OFFERTA ECONOMICA" dovrà contenere:

1. L'offerta economica, redatta in carta legale (marca da bollo da euro 16,00) e secondo il modello di cui all'allegato C), riportante:
  - le generalità, il codice fiscale, l'eventuale ragione sociale, il domicilio, il recapito dell'offerente;
  - la dichiarazione di aver preso cognizione e di accettare tutte le condizioni di vendita riportate nel bando di asta pubblica;
  - l'indicazione, tanto in cifre che in lettere del prezzo, espresso in euro, in aumento rispetto al prezzo a base d'asta fissato dall'Amministrazione Comunale;
  - la data e la firma dell'offerente.

All'offerta economica dovrà essere allegata copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per il Comune. È nulla l'offerta priva di sottoscrizione.

## **PRECISAZIONI**

Sono ammesse offerte cumulative, cioè presentate congiuntamente da parte di due o più offerenti. In tal caso nella domanda di partecipazione, dovranno essere specificate le quote di proprietà che ciascuno intende acquistare. In tale ipotesi, comunque, l'offerta dovrà riguardare l'intera proprietà del lotto, a pena di invalidità dell'offerta medesima, e l'alienazione avverrà in comunione in favore degli aggiudicatari.

In caso di offerta cumulativa, a pena di esclusione dall'asta, devono osservarsi le seguenti prescrizioni:

- le dichiarazioni di cui ai precedenti punti 1 e 2 dovranno essere rese separatamente da ciascuno degli offerenti, con le modalità sopra precisate;
- l'offerta economica di cui al precedente punto 3 dovrà essere unica e sottoscritta da ciascuno degli offerenti;
- le fotocopie dei documenti di identità dovranno essere presentate in riferimento a ciascuno dei firmatari delle dichiarazioni di cui ai punti precedenti.

## **PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE**

L'asta pubblica si terrà con il sistema delle offerte segrete in aumento, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta, ai sensi dell'art. 73, lett. c) e dell'art. 76, comma 2, del R.D. 23.05.1924 n. 827, nonché del vigente Regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili.

La procedura sarà esperita in seduta pubblica, nella data e ora che verranno comunicate, presso la sede municipale di Via Roma n. 2, sala consiliare, da apposita Commissione nominata dal Responsabile del Servizio Tecnico, che procederà all'apertura dei plichi e alla verifica della documentazione.

I plichi saranno aperti secondo l'ordine di arrivo al protocollo.

La Commissione verificherà la completezza e la conformità della documentazione contenuta nella Busta A; in caso di mancanza di requisiti o documenti obbligatori, l'offerta sarà esclusa e non si procederà all'apertura



# COMUNE DI PRIMALUNA

Provincia di Lecco

Via Roma n.2 – 23819 Primaluna (LC) - Tel. 0341/980253

Cod. Fisc./P.IVA: 00617330139

PEC: [comune.primaluna@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.primaluna@pec.regione.lombardia.it)

della Busta B – Offerta economica.

L'aggiudicazione sarà dichiarata a favore dell'offerente che avrà formulato la migliore offerta valida in un'unica soluzione, superiore al prezzo base. Essa sarà inizialmente provvisoria, priva di effetti traslativi della proprietà, e diverrà definitiva solo a seguito di provvedimento dirigenziale, previa verifica dei requisiti dichiarati (anche antimafia) e successiva stipula del rogito notarile.

Non sono ammesse offerte condizionate, con riserve, parziali o al ribasso.

L'asta sarà valida anche in presenza di una sola offerta valida, purché in aumento rispetto al prezzo a base d'asta.

In caso di offerte di pari importo, si procederà ai sensi dell'art. 77 del R.D. 827/1924:

- rilancio immediato tra i soli offerenti che abbiano presentato offerte uguali, se presenti e consenzienti;
- in mancanza, aggiudicazione tramite sorteggio.

Delle operazioni di gara sarà redatto verbale ufficiale, con indicazione dell'aggiudicatario provvisorio.

Gli offerenti potranno presenziare personalmente o a mezzo di procuratore speciale o legale rappresentante; la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di presentare rilanci in caso di offerte uguali.

## **DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Il Comune di Primaluna si riserva, in ogni momento della procedura e fino alla stipula del contratto (rogito notarile), la facoltà – per motivate ragioni di pubblico interesse – di sospendere, rinviare o non dare ulteriore corso agli atti della procedura di gara e all'aggiudicazione, senza che i concorrenti o l'aggiudicatario possano avanzare pretese risarcitorie o indennizzi. In tali casi resta fermo soltanto l'obbligo per l'Amministrazione di restituire le cauzioni versate, secondo quanto stabilito dal presente Bando.

Gli offerenti non potranno, in nessun caso, richiedere al Comune rimborsi per spese sostenute nella predisposizione dell'offerta, né avanzare pretese per mancato guadagno.

L'aggiudicazione provvisoria vincola l'aggiudicatario per 180 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle offerte. L'Amministrazione comunale, invece, sarà vincolata esclusivamente con l'adozione del provvedimento di aggiudicazione definitiva e con la successiva stipula del contratto di trasferimento.

Qualora, a seguito delle verifiche di rito, emerga la non veridicità delle dichiarazioni rese, l'aggiudicatario decadrà da ogni beneficio conseguente al provvedimento di aggiudicazione provvisoria. In tal caso, la cauzione provvisoria sarà incamerata dal Comune, salvo il diritto di quest'ultimo al risarcimento di eventuali maggiori danni.

La mancata osservanza anche di una sola delle condizioni e prescrizioni del presente bando, o la mancata presentazione anche di uno solo dei documenti richiesti, comporterà l'esclusione dalla gara.

L'Amministrazione procederà comunque all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, purché conforme e superiore al prezzo a base d'asta.

Non sono ammesse:

- Offerte presentate per persone da nominare;
- Offerte in diminuzione rispetto al prezzo a base d'asta;
- Offerte condizionate o contenenti riserve.

## **RESTITUZIONE DEPOSITO CAUZIONALE**

Agli offerenti non aggiudicatari l'importo versato a titolo di deposito cauzionale verrà restituito entro 30 giorni dalla data della gara.

Non si procederà alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi



# COMUNE DI PRIMALUNA

Provincia di Lecco

Via Roma n.2 – 23819 Primaluna (LC) - Tel. 0341/980253

Cod. Fisc./P.IVA: 00617330139

PEC: [comune.primaluna@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.primaluna@pec.regione.lombardia.it)

causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita nei termini, nella sede e nelle modalità comunicate.

## **PAGAMENTO DEL PREZZO DI VENDITA E STIPULA DEL CONTRATTO**

Gli eventuali oneri derivanti da variazioni catastali relative all'immobile oggetto di alienazione sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario e dovranno essere completati prima della stipula del rogito notarile.

L'aggiudicatario, prima della stipula del contratto di compravendita presso un Notaio da lui scelto, dovrà versare l'intero prezzo offerto, al netto della cauzione provvisoria già versata, che resta infruttifera.

Tutte le spese contrattuali e accessorie (imposte di registro, ipotecarie, catastali, bolli, diritti di segreteria, onorari notarili) sono integralmente a carico dell'acquirente.

L'Ufficio competente comunicherà all'aggiudicatario gli importi esatti e le modalità di pagamento contestualmente alla fissazione della data del rogito.

Non sono ammesse dilazioni o rateizzazioni del pagamento.

Il rogito dovrà essere stipulato entro e non oltre 40 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva.

Da tale data l'acquirente entrerà nel possesso legale del bene e da quel momento decorreranno in capo allo stesso tutti gli oneri, imposte e tributi connessi alla proprietà.

In caso di mancata stipula per causa imputabile all'aggiudicatario, l'Ente dichiarerà decaduta l'aggiudicazione, incamererà la cauzione provvisoria, ferma restando ogni ulteriore azione per il risarcimento dei danni. Il Comune potrà, a sua discrezione, indire nuova gara oppure aggiudicare l'immobile al concorrente che abbia presentato la seconda offerta più alta.

## **TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Ai sensi del D.Lgs.n.196/2003, "Codice in materia di protezione dei dati personali" e del Regolamento UE 2016/679, si precisa che il trattamento dei dati personali sarà improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza, nella piena tutela dei diritti dei concorrenti e della loro riservatezza. Il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti a partecipare all'asta di cui trattasi.

## **ALTRE INFORMAZIONI**

Il presente bando con i suoi allegati può essere consultato ed è disponibile sul sito Internet: [www.comune.primaluna.lc.it](http://www.comune.primaluna.lc.it).

L'Ente si riserva la facoltà di apportare integrazioni e/o rettifiche al presente avviso, dandone semplice comunicazione sul sito internet [www.comune.primaluna.lc.it](http://www.comune.primaluna.lc.it).

Il Responsabile del procedimento è il sottoscritto responsabile del servizio tecnico a cui gli interessati possono rivolgersi per ogni informazione e per l'esame di tutti i documenti, previo appuntamento da prendere al 0341980253 int. 6.

Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Bando:

- A) modello di domanda di partecipazione alla gara e dichiarazione;
- B) informativa privacy in relazione all'art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003;
- C) modello offerta economica.

**Il responsabile del servizio tecnico**  
Arch. Federico Scrocca