



COMUNE DI ANZOLA D'OSSOLA

Provincia del V.C.O.

AVVISO PER ALIENAZIONE DI TERRENO DI PROPRIETÀ COMUNALE

Il Responsabile del Servizio Tecnico, in esecuzione della determina a contrarre n. 319 del 16/10/2025,

RENDE NOTO

che il giorno **12 NOVEMBRE 2025 alle ore 11,00** si terrà presso il Comune di Anzola d'Ossola, nella sede Municipale di Via Megolo civ. 46, un'asta pubblica, avente ad oggetto l'alienazione di n. 1 immobile di proprietà del Comune di Anzola d'Ossola, costituito da un appezzamento di terreno ubicato in località Bocca della Valle, identificato al catasto terreni del Comune di Anzola d'Ossola al Foglio di mappa n. 9 mappale 43 per una superficie di mq. 720,00, qualità bosco ceduo, classe 1, reddito dominicale € 0,52, agrario € 0,19.

A carico dell'acquirente saranno tutte le spese notarili e costi correlati. Per il bene in oggetto il **prezzo a corpo a base d'asta ammonta ad euro 360,00 alla quale vanno aggiunti € 661,50 per spese tecniche redazione perizia.**

1) DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

Identificativo P.R.G.C. vigente:

art. 32 "Aree per attività agricola"

Classificazione geologica:

- CLASSE IIIA "porzioni di territorio in cui sono consentite, di norma, solo opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, secondo quanto previsto dalla L.R. 56/77, art. 31;

Vincoli paesaggistici esistenti:

Tutela paesaggistica art. 136 c. 1 lett. g) D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

Altri vincoli:

Vincolo idrogeologico ai sensi della L.R- 45/1989.

2) MODALITA' DELLA GARA

L'asta sarà tenuta per pubblica gara, con il metodo delle offerte segrete, ai sensi dell'art. 73 lett. c) e 76, 2° comma del R.D. 23.05.1924 n. 827, da confrontarsi con il prezzo a base d'asta.

L'aggiudicazione sarà definitiva ad unico incanto ed avverrà a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa, il cui prezzo dovrà essere superiore o almeno pari a quello fissato nel presente avviso d'asta.

Nel caso due o più concorrenti facciano la stessa offerta, ed esse siano accettabili, si procederà secondo le modalità dell'art. 77 del Regolamento approvato con R.D. 827/1924.

A norma dell'art. 69 del R.D. 827/24 si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta purché superiore o almeno pari al prezzo d'asta.

Non sono ammesse offerte per telegramma, telefono, telefax, posta elettronica né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato, né offerte per persone da designare.

Sono ammesse offerte presentate a mezzo di mandatario purché munito di copia autentica di procura speciale, rilasciata nelle forme di legge.

3) CONDIZIONI DI VENDITA

Il bene viene alienato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, compresi gli eventuali oneri attivi e passivi, servitù attive e passive, continue e discontinue, apparenti e non apparenti, pertinenze e accessioni, usi, azioni e ragioni, accettando tutte le condizioni riportate nel presente bando.

Con la presentazione dell'offerta, l'interessato dichiara di accettare incondizionatamente l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sollevando il Comune da ogni eventuale responsabilità o problematica che possa manifestarsi successivamente alla vendita dell'immobile. Si fa presente che:

- il bene è venduto a corpo, il prezzo a base d'asta è pari a € 360,00 alla quale vanno aggiunti € 661,50 per spese tecniche redazione perizia;
- sarà esclusivo onere del soggetto che si aggiudicherà la presente asta pubblica, ai fini della stipula dell'atto, eseguire tutte le verifiche e gli eventuali adeguamenti catastali da presentare all'agenzia del territorio competente. Così come rimarranno a carico del soggetto aggiudicatario tutte le necessarie spese tecniche e notarili per il trasferimento della proprietà.

4). MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Al fine di partecipare all'asta pubblica i partecipanti dovranno far pervenire al Comune, con qualsiasi mezzo non telematico, un plico, a pena di esclusione, chiuso e sigillato in maniera tale da non consentire manomissioni e controfirmato sui lembi di chiusura dal mittente contenente, l'istanza di partecipazione e l'offerta.

4.1 – Formalità

Il plico dovrà recare le seguenti diciture:

- **“NON APRIRE:** *“Asta Pubblica per vendita terreno località Bocca della Valle in Comune di Anzola d'Ossola”*;
- il nominativo dell'offerente

4.2 – Recapito

Il plico deve essere **inviato** al seguente indirizzo:

Comune di Anzola d'Ossola – Via Megolo civ. 46 – 28877 Anzola d'Ossola (VB)

Gli operatori economici che intendano procedere alla **consegna a mano** (anche tramite corriere) devono recapitare i suddetti plichi direttamente presso il Comune - Ufficio Protocollo – nei seguenti giorni ed orari di apertura al pubblico:

- ✓ lunedì dalle 10.30 alle 13.00 e dalle 14.00 alle 16.00
- ✓ martedì dalle 10.30 alle 13.00 e dalle 14.00 alle 16.00
- ✓ mercoledì dalle 10.30 alle 13.00 e dalle 14.00 alle 16.00
- ✓ giovedì dalle 10.30 alle 13.00 e dalle 14.00 alle 16.00
- ✓ venerdì dalle 10.30 alle 13.00 e dalle 14.00 alle 16.00

4.3 - Termine di consegna

Il plico deve pervenire entro e non oltre **il termine perentorio delle ore 12:30 del giorno 10 NOVEMBRE 2025 pena di esclusione.**

4.4 - Modalità di consegna

Il plico deve essere recapitato come indicato in precedenza al punto “4.2 – Recapito”.

L'invio del plico è a totale ed esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità dell'Amministrazione aggiudicatrice ove, per qualsiasi motivo ivi compresi disguidi postali o di altra natura, il plico non pervenga all'indirizzo di destinazione entro il termine perentorio di scadenza di cui al precedente punto 4.3; del giorno e dell'ora del recapito farà fede il protocollo

dell'Ufficio ricevente.

Non saranno in alcun caso presi in considerazione i plichi pervenuti oltre il suddetto termine perentorio di scadenza, anche indipendentemente dalla volontà del partecipante ed anche se spediti prima del termine medesimo; ciò vale anche per i plichi inviati a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale dell'agenzia accettante. Tali plichi non verranno aperti e verranno considerati come non consegnati.

4.5 – Contenuto

Il plico di cui sopra dovrà contenere, a **pena di esclusione dalla gara**, la documentazione di cui ai successivi punti A), B).

A) Una busta recante la dicitura "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" - debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, contenente:

A.1. L'ISTANZA DI PARTECIPAZIONE alla presente asta pubblica, sottoscritta, **pena l'esclusione**, dall'offerente o dal legale rappresentante – in caso di società ed enti - resa in bollo, contenente la dichiarazione ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445.

In caso di partecipazione in nome e per conto di altre persone fisiche, dovrà essere prodotta la relativa procura speciale, in copia autentica.

Tale istanza, sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante del partecipante (l'offerente può, a discrezione, usare il modello già predisposto dal Comune di Gignese vedi all. A1), **deve**:

- avere allegata una fotocopia di un documento di riconoscimento del firmatario in corso di validità ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445;
- contenere le seguenti dichiarazioni, attestanti:
 - a) di aver preso cognizione e di accettare integralmente tutte le condizioni, norme e clausole riportate nell'avviso di asta in oggetto e nella documentazione connessa all'asta;
 - b) di accettare ed approvare in particolare ai sensi dell'art. 1341 del C.C. le seguenti condizioni:
 - ✓ l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Anzola d'Ossola, al quale rimane sempre riservata la potestà, in caso di sopravvenute ragioni di interesse pubblico, di non concludere il contratto di compravendita;
 - ✓ il terreno sarà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova a favore del miglior offerente, senza possibilità di rilanci;
 - ✓ non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita ovvero non si presenti per la stipulazione di eventuale preliminare, nei termini, nella sede e nelle modalità comunicati
 - ✓ di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta e di accettarlo, esonerando il Comune da qualsivoglia responsabilità al riguardo, assumendo a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che, anche solo potenzialmente, sia riconducibile alla situazione di cui sopra.
 - ✓ di essere a conoscenza delle condizioni e caratteristiche, in fatto e diritto, nonché di eventuali vincoli gravanti sull'immobile e relative pertinenze, di accettarli tutti integralmente, incondizionatamente, formulando l'offerta tenuto conto delle indicazioni, avvertenze, condizioni e prescrizioni tutte contenute nell'avviso d'asta
 - ✓ di aver preso conoscenza di tutte le condizioni locali, della conformità dei luoghi, nonché di tutte le altre circostanze generali e particolari che possono influire sulla determinazione dell'offerta
 - c) di assumere tutte le obbligazioni e gli impegni di cui all'Avviso di Asta in oggetto, per sé, successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo;
 - d) di impegnarsi, in caso di trasferimento totale o parziale del bene oggetto di asta, a fare espressa menzione nei relativi atti di trasferimento delle obbligazioni e degli impegni di cui all'Avviso di Asta in oggetto, che, nell'ipotesi di pluralità di aventi causa, saranno da questi ultimi solidalmente assunti;
 - e) di aver valutato tutti i fattori che possono influire sull'offerta, ritenendola equa;

- f) di produrre idoneo documento, allegato alla istanza, valido per tutto il periodo di efficacia dell'offerta, comprovante la costituzione di un deposito cauzionale provvisorio a conferma dell'offerta;

nonché:

per le persone fisiche:

dati anagrafici dell'offerente (nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, codice fiscale, stato civile e regime patrimoniale)

- g) dichiarazione di non ricadere in cause di esclusione previste dall'art.10 della legge 575/1965 (disposizioni antimafia);
- h) dichiarazione di inesistenza a proprio carico di condanne penali che abbiano determinato incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- i) dichiarazione di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- l) dichiarazione di non essere stati protestati per mancato pagamento di effetti o per emissione di assegni a vuoto negli ultimi cinque anni.

per le persone giuridiche ed altri soggetti:

denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, generalità dei soggetti aventi i poteri di rappresentanza (ed, altresì, dei soci, se trattasi di società di persone) con relativi poteri;

- m) dichiarazione che la società o Ente ed i legali rappresentanti - nonché i soci, se trattasi di società di persone ovvero il titolare se trattasi di Ditta individuale - non ricadono in cause di esclusione previste dall'art. 10 della legge 575/1965 (disposizioni antimafia);
- n) l'iscrizione nel Registro delle Imprese presso la competente CCIAA per l'attività oggetto della procedura, indicando il numero di codice attività e l'elenco dei legali rappresentanti con relativa qualifica (riportare cognome, nome, data di nascita, luogo di nascita, residenza);
- o) dichiarazione del sottoscrittore di essere il titolare dell'impresa o il legale rappresentante della società, ditta o Ente e di essere abilitato ad impegnarsi e a quietanzare;
- p) dichiarazione del sottoscrittore che non sussistono a proprio carico (ed, altresì, a carico dei soci se trattasi di società di persone) nonché a carico della persona giuridica, condanne penali che abbiano determinato incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione. Qualora trattasi di società commerciali, la predetta dichiarazione dovrà riferirsi:
 - se trattasi di Società in Nome Collettivo, a tutti i soci;
 - se trattasi di Società in Accomandita Semplice, a tutti i soci accomandatari;
 - se trattasi di Società di qualsiasi tipo, agli amministratori muniti di potere di rappresentanza.
- q) dichiarazione che la società, la ditta o l'Ente non si trova in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni.

In merito alle dichiarazioni presentate in sede di gara, si precisa che - le dichiarazioni sostitutive rese dai concorrenti hanno valore di piena assunzione di responsabilità da parte dei dichiaranti e pertanto sono sottoposte al disposto di cui all'art. 76 del D.P.R. 445/00.

In caso di presentazione di istanza incompleta è ammessa l'integrazione della stessa entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta di eventuali integrazioni non sostanziali, pena l'esclusione dalla procedura.

Sono considerate carenze e/o mancanze sostanziali:

- la mancanza dell'istanza di partecipazione,
- la mancanza del deposito cauzionale,
- la mancanza della busta PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO.

Le predette mancanze sostanziali determinano l'esclusione dalla procedura di asta pubblica. L'operatore economico che non intenda avvalersi del modello di offerta predisposto dall'Amministrazione, deve attenersi, nel redigere la propria offerta economica, a modalità e contenuti che ne garantiscano la comparabilità.

A.2. DEPOSITO CAUZIONALE

Il concorrente a garanzia dell'offerta e della sottoscrizione del contratto versa un deposito cauzionale pari al 50% del valore a base d'asta, pari ad Euro 180,00 (diconsi centottanta/00)

Il predetto deposito cauzionale potrà essere costituito secondo una delle seguenti modalità:

- assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Anzola d'Ossola;
- fideiussione bancaria rilasciata da aziende di credito;
- polizza fideiussoria rilasciata da impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni.

La polizza fideiussoria o la fideiussione bancaria dovrà contenere:

- l'assunzione dell'obbligo da parte del fideiussore di pagare l'importo della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Ente, con rinuncia espressa al diritto di opporre a quest'ultima qualsiasi eccezione;
- espressa rinuncia del fideiussore al beneficio di preventiva escussione del debitore principale previsto dall'art. 1944 del codice civile;
- espressa rinuncia del fideiussore dei diritti e delle tutele di cui all'art.1957 del codice civile;
- clausola liberatoria di svincolo solo all'ottenimento di dichiarazione emessa dal Comune di Anzola d'Ossola, di liberazione del contraente da ogni responsabilità in ordine alla garanzia prestata al comune garantito.

B) Una busta per il quale il partecipante presenta offerta, recante la dicitura *"PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO" – TERRENO IN LOC. BOCCA DELLA VALLE*, debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, contenente l'offerta economica, in forma di documento cartaceo.

In tale busta non dovranno essere inseriti altri documenti, a pena di esclusione.

In detta proposta irrevocabile di acquisto il soggetto interessato all'acquisizione dovrà dichiarare (vedi modello A2 allegato), pena l'esclusione dalla gara:

- a) il prezzo in cifre ed in lettere, che s'intende offrire per l'acquisto, tenendo presente che, qualora fra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, s'intenderà valida l'offerta più vantaggiosa per il Comune, ai sensi dell'art.72, comma 2 del R.D. n.827/1924;
- b) l'impegno a provvedere al pagamento dell'importo di cui al precedente comma in unica soluzione alle condizioni stabilite dall'Avviso d'asta.

Tale offerta economica in carta resa legale, sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente (il concorrente può, a discrezione, usare il/i modello/i predisposto/i dal Comune), deve, a pena di esclusione:

- avere contenuto identico rispetto a quello dei modelli predisposti dal Comune e all. A2);
- essere resa in bollo, nelle forme di legge, e sottoscritta:
 - ✓ dall'offerente (in caso di persona fisica)
 - ✓ dal legale rappresentante dell'operatore economico offerente, in caso di impresa singola;

In caso di discordanza fra quanto indicato in cifre e quanto indicato in lettere, sarà ritenuta valida l'offerta più vantaggiosa per il Comune, ai sensi dell'art. 72, comma 2 del R.D. n. 827/1924.

Non saranno ammesse offerte più basse rispetto alla base d'asta, incomplete, parziali o plurime, condizionate, o espresse in modo indeterminato o tale da non consentire la comparazione con le altre offerte per mancato rispetto di quanto previsto dal presente avviso di asta e dai documenti ad essa allegati.

Il Comune non corrisponderà compenso e/o rimborso alcuno ai concorrenti, per qualsiasi titolo o ragione, per le offerte presentate.

NON SI DARÀ LUOGO ALL'APERTURA DEI PLICHI NON SIGILLATI CHE NON SIANO PERVENUTI NEI TERMINI INDICATI, COSÌ COME NON SI PROCEDERÀ ALL'APERTURA DELLE OFFERTE CHE NON SIANO REGOLARMENTE ACCLUSE NELL'APPOSITA BUSTA SIGILLATA O NON SIANO REGOLARMENTE ACCOMPAGNATE DA QUANTO RICHIESTO.

5. CONDIZIONI GENERALI

La vendita del terreno sopra descritto avverrà a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ivi compresi eventuali oneri, servitù continue e discontinue, apparenti e non apparenti.

La partecipazione all'Asta pubblica implica specifica conoscenza ed accettazione delle condizioni di cui al presente avviso d'asta; dello stato di fatto e di diritto dell'immobile nonché della situazione edilizia, urbanistica ed amministrativa del bene. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti o di adeguamento alla norme igienico sanitarie, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nelle valutazioni, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo base, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del valore di stima a base d'asta.

Saranno ammessi alla gara tutti coloro che dichiarino la propria capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

Il pagamento del prezzo di aggiudicazione dovrà essere corrisposto all'atto della stipulazione del rogito notarile mediante versamento presso la Tesoreria Comunale.

Qualora, per difficoltà non dipendenti dalla volontà delle parti, non sia possibile giungere alla stipula dell'atto definitivo di compravendita entro 60 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione, si procederà alla stipula di un preliminare alla cui sottoscrizione la parte promissoria acquirente verserà, oltre all'1% di cui sopra, un acconto del 30% del prezzo stabilito, a titolo di caparra confirmatoria.

In difetto del pagamento del prezzo, o del versamento delle spese, o di presentazione dell'eventuale fideiussione, come sopra specificato, non si darà luogo alla sottoscrizione del formale contratto di compravendita e l'aggiudicazione si intenderà come non avvenuta, trattenendo il deposito cauzionale, ed ogni altro versamento eseguito, a titolo di penalità, salvo eventuali maggiori danni. Il verbale di aggiudicazione sarà senz'altro vincolante per l'aggiudicatario mentre lo sarà per il Comune solo dopo la determinazione di approvazione degli atti della gara.

Ai concorrenti che non siano resi aggiudicatari e a coloro che non siano stati ammessi alla gara, sarà restituita la documentazione presentata, ivi compreso il deposito cauzionale, previo rilascio di apposita dichiarazione attestante che il procedimento di gara si è svolto regolarmente, che si accetta l'esito dell'asta pubblica e che non vi sono da fare osservazioni o rilievi in merito all'aggiudicazione. Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso, valgono le disposizioni relative all'Amministrazione del Patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato, di cui al R.D. 18.11.1923 n. 2440 e relativo Regolamento approvato con R.D. 23.05.1924 n. 827, e successive modificazioni.

Si precisa, infine, che ai sensi del D. Lgs. 196/2003 e successive modifiche, i dati forniti dai partecipanti alla gara saranno raccolti e pubblicati come previsto dalle norme vigenti. I diritti di cui all'art. 7 del decreto legislativo citato sono esercitabili con le modalità della Legge n. 241/90 e del Regolamento comunale per l'accesso agli atti.

Copia del presente Avviso d'Asta Pubblica, ulteriori informazioni nonché la modulistica da utilizzare per la presentazione dei documenti d'asta, possono essere richiesti all'Ufficio Tecnico in Via Megolo civ. 46 - Comune di Anzola d'Ossola – tel. 032383909 – nelle ore di servizio (martedì, mercoledì e giovedì dalle ore 10:30 alle ore 14:00, e-mail tecnico@comune.anzoladossola.vb.it.

E' possibile chiedere chiarimenti al Responsabile del Servizio Tecnico Geom. Marco Tonietti tel. 032383909 mail tecnico@comune.anzoladossola.vb.it.

Le informazioni verranno fornite fino a 5 (cinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Anzola d'Ossola, Lì 16/10/2025

Il Responsabile del Servizio Tecnico
Geom. Marco Tonietti