



Comune di ERBA

Provincia di Como

Area Tecnica – Settore Patrimonio

BANDO DI ASTA PUBBLICA PER ALIENAZIONE IMMOBILE DENOMINATO
"CASTELLO DI POMERIO – LOTTO UNICO"
TERZA PROCEDURA

IL DIRIGENTE

VISTI:

- il vigente "Regolamento per l'alienazione dei beni immobili e dei diritti reali del Comune di Erba", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 90 del 19/07/2011;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 87 del 18/12/2023 e, in particolare, il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali" relativo al triennio 2024-2026 con essa approvato, e preso atto che, all'interno di tale Piano, tra gli immobili che l'Amministrazione comunale intendeva dismettere nel corso dell'anno 2024 è presente l'immobile denominato "Castello di Pomerio" sito a Erba in Via Como (Zona Censuaria Parravicino), così censito:
 - al N.C.E.U. di Erba – sez. PAR fg. 1 mapp. 82 – subalterno 11 – categoria D/2 – Rendita € 106.151,00 e sez. PAR fg. 1 mapp. 82 – subalterno 701 – categoria D/2 – Rendita € 552,00;
 - al C.T. di Erba – sez. PAR fg. 1 (foglio logico 9) mapp. 82 – Ente Urbano - m² 16.225;
- la determinazione dirigenziale n. 140 del 13/08/2024, avente a oggetto: Indizione asta pubblica per alienazione immobile denominato "Castello di Pomerio – lotto unico";
- il "Verbale di gara deserta" del 01/10/2024, con il quale è stata dichiarata deserta la prima asta, per la quale la consegna della domanda e dell'offerta economica doveva avvenire entro e non oltre le ore 12:00 del 30/09/2024;
- la deliberazione della Giunta Comunale nr. 265 del 21/11/2024 avente ad oggetto "Seconda Asta pubblica per alienazione immobile denominato Castello di Pomerio – Lotto unico";
- la determinazione dirigenziale n. 241 del 12/12/2025, avente a oggetto: "Seconda asta pubblica per alienazione immobile denominato "Castello di Pomerio – lotto unico";
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 105 del 16/12/2024 e, in particolare, il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali" relativo al triennio 2025-2027 con essa approvato, e preso atto che, stante la gara dichiarata deserta nell'anno 2024, all'interno di tale Piano è stata riproposta l'alienazione dell'immobile denominato "Castello di Pomerio" al valore di euro 2.181.600,00;
- la determinazione dirigenziale n. 62 del 03/02/2025, avente a oggetto: "Seconda asta pubblica per alienazione immobile denominato Castello di Pomerio – lotto unico. Nomina commissione di gara";
- il "Verbale di gara deserta del 06/02/2025, prot. n. 5705, con il quale è stata dichiarata deserta la seconda asta, per la quale la consegna della domanda e dell'offerta economica doveva avvenire entro e non oltre le ore 12:00 del 31/01/2025;
- la deliberazione della Giunta comunale n. 273 del 27/10/2025, avente a oggetto: «TERZA ASTA PUBBLICA PER ALIENAZIONE IMMOBILE DENOMINATO "CASTELLO DI POMERIO" – LOTTO UNICO», con la quale, ai sensi dell'art. 8, comma 2 del Regolamento per l'alienazione dei beni immobili e dei diritti reali del Comune di Erba, è stata disposta la fissazione della base d'asta con un ribasso del 20% rispetto al valore dell'immobile stabilito per la precedente asta andata deserta;

- la determinazione del Dirigente dell'Area Tecnica - Settore Patrimonio n. 734 del 03/11/2025, relativa alla terza indizione dell'asta pubblica per l'alienazione dell'immobile denominato "Castello di Pomerio", ricompreso tra i Beni Immobili del Piano delle Alienazioni – Anno 2025;

RENDE NOTO CHE

il Comune di Erba intende procedere alla vendita ai sensi dell'art. 73, co. 1, lettera c), del R.D. 23/05/1924, n. 827 e degli artt. 6 e segg. del Regolamento per l'alienazione dei beni immobili e dei diritti reali del Comune di Erba, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 90 del 19/07/2011, dell'immobile denominato "Castello di Pomerio" di proprietà comunale, ubicato in Via Como a Erba (CO) e identificato catastalmente come di seguito indicato.

Art. 1 – Descrizione degli immobili e importo a base d'asta

Il fabbricato e l'area di pertinenza oggetto dell'alienazione sono identificati e descritti nella perizia di stima dell'Agenzia delle Entrate in data luglio 2018 agli atti dell'ufficio.

- **UBICAZIONE:** Via Como, Erba (CO).

- **LOTTO UNICO – DATI CATASTALI:**

Al Catasto Urbano il bene nella sua interezza, denominato "Castello di Pomerio" – Via Como (Zona Censuaria Parravicino), è così rappresentato:

- N.C.E.U. di Erba – sez. PAR fg. 1 mapp. 82 – subalterno 11 – categoria D/2 – Rendita € 106.151,00 e sez. PAR fg. 1 mapp. 82 – subalterno 701 – categoria D/2 – Rendita € 552,00;

Al Catasto Terreni il bene nella sua interezza, denominato "Castello di Pomerio" – Via Como (Zona Censuaria Parravicino), è così rappresentato:

- C.T. di Erba – sez. PAR fg. 1 (foglio logico 9) mapp. 82 – Ente Urbano – m² 16.255.

- **DESTINAZIONE URBANISTICA:**

- **AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE** – Nuclei urbani di interesse ambientale e paesaggistico (art. 21, comma 5/b, N.T.A. Piano delle Regole) Edifici di rilevanza monumentale storica (art. 25, N.T.A. Piano delle Regole) ed Edifici senza particolari prescrizioni (art. 27, N.T.A. Piano delle Regole), prevedendo, tra le funzioni ammesse nel compendio, la funzione direzionale "D2 – Complessi direzionali", ai sensi dell'art. 25, comma 8, N.T.A. Piano delle Regole;

- **DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAESAGGIO URBANO E ALL'EDIFICATO** (art. 10, N.T.A. Piano delle Regole) – Edifici monumentali – vincolati ex D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i. (Numero identificativo: VIII – "Castello di Pomerio e parco storico (compresi sagrato, canonica e giardino)";

- Titolo 2: Disposizioni specifiche per gli ambiti consolidati – Capo 3 artt. 22-23-24-28 N.T.A. del Piano delle Regole;

- Prescrizioni tipologiche per interventi negli ambiti di antica formazione: allegato C, Regolamento edilizio (Approvato con delibera C.C. n° 20 del 25/03/13);

- Parte in Ambiti per la valorizzazione dello spazio pubblico (art. 16, N.T.A. Piano dei Servizi);

- **VINCOLI:**

- Sottoposto a "Tutela e valorizzazione – Beni paesaggistici" ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 art. 136 lett. c) e d) apposto con D.M. 28/04/1971 – "Dichiarazione di notevole interesse pubblico di parte del territorio del comune di Erba";

- Presenza edifici e beni sottoposti a "Tutela – Beni culturali" ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i. (art. 10, N.T.A. Piano delle Regole) – numero di individuazione: VIII – "Castello di Pomerio e parco storico (compresi sagrato, canonica e giardino)";

- Parte in Elementi Paesaggistici da PTCP (art. 9, N.T.A. Piano delle Regole); Edificio storico di difesa – Castello di Pomerio e di Casiglio, resti di fortificazioni, torre e castello medioevale.

- **PREZZO A BASE D'ASTA:**

- Unico Lotto: **€ 1.745.280,00** (unmilionesettecentoquarantacinquemiladuecentottanta/00).
-

Art. 2 – Condizioni generali di vendita e sopralluogo

Per la vendita dell'immobile si procederà, attraverso pubblico incanto, secondo le disposizioni previste dal presente bando, dal R.D. n. 827/1924 e del Regolamento per l'alienazione dei beni immobili e dei diritti reali del Comune di Erba approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 90 del 19/07/2011.

L'aggiudicazione avverrà in favore del soggetto che offrirà, per mezzo di offerta segreta, il prezzo più elevato rispetto a quello posto a base d'asta ossia con il metodo previsto ai sensi dell'art. 73, co. 1, lettera c), del citato R.D. n. 827/1924.

Sono ammesse solo offerte in aumento.

La gara sarà dichiarata valida anche in presenza di una sola offerta.

Qualora due o più concorrenti presentino identiche offerte, e le stesse siano accettabili, si procederà all'aggiudicazione ai sensi dell'art. 77, co. 1, del R.D. n. 827/1924, ossia si procederà in prima istanza e nella medesima seduta a una licitazione fra essi soli, con offerta migliorativa in busta chiusa.

Ove nessuno dei concorrenti che abbia presentato la stessa offerta sia presente, ovvero non vogliano migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte.

Al termine della procedura di valutazione delle offerte sarà redatta la graduatoria in ordine decrescente a partire dalla maggiore offerta; successivamente la stessa verrà approvata con apposito provvedimento e pubblicata su opportuna sezione del sito istituzionale del Comune di Erba. Dell'esito della gara verrà redatto idoneo verbale che verrà approvato con il relativo provvedimento.

L'aggiudicazione sarà fatta a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più alta. All'aggiudicatario sarà data notizia attraverso comunicazione via PEC.

L'offerta si considera vincolante per l'aggiudicatario e irrevocabile per la durata di 180 giorni decorrenti dalla scadenza del termine per la sua presentazione.

L'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Erba, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita. In tal caso l'Aggiudicatario non potrà avanzare né potrà far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio da parte del Comune di Erba, delle riservate facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la vendita. L'immobile sarà venduto a corpo e non a misura, con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 del c.c., per cui eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, nello stato di fatto e di diritto nel quale si trova, con i relativi pesi, oneri e vincoli e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive, continue e discontinue, apparenti e non apparenti.

L'immobile sarà, in ogni caso, alienato libero da ipoteche e pignoramenti, nonché da arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà sino al momento del rogito, con garanzia per evizione, senza obbligo da parte del Comune di Erba di ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presente in loco.

L'Aggiudicatario dovrà accettare già in sede di presentazione dell'istanza di offerta e, successivamente, nell'atto di vendita di manlevare il Comune di Erba da tutti gli oneri e responsabilità connessi e derivanti dallo stato ambientale dell'immobile proposto e compravenduto, che si intendono esclusivamente in capo all'acquirente, senza possibilità di rivalsa alcuna nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

È facoltà degli interessati effettuare sopralluogo presso l'immobile oggetto del presente bando, per il quale si intende presentare offerta. Agli interessati è data la possibilità di prendere chiara e completa conoscenza delle condizioni dell'immobile oggetto del presente bando recandosi sul posto, previo appuntamento da richiedere, con almeno due giorni di preavviso, contattando l'Ufficio Tecnico Comunale ai numeri 031.615351 - 031.615360; e-mail: b.magni@comune.erba.co.it - g.rigamonti@comune.erba.co.it,

I partecipanti alla gara dovranno dichiarare di conoscere le condizioni dell'immobile per aver effettuato sopralluogo o, in alternativa, di avervi rinunciato e di accettare la vendita nell'attuale stato di fatto e di diritto in cui si trova lo stesso immobile, senza nulla perciò pretendere al riguardo, all'Amministrazione alienante verso cui non potranno in seguito eccepire alcunché.

Art. 3 – Soggetti ammessi e requisiti di partecipazione

Possono partecipare alla gara, a pena di esclusione, le persone fisiche e/o giuridiche, in possesso dei seguenti requisiti:

- non avere rapporti debitori e/o altra vicenda contenziosa nei confronti dell'Amministrazione Comunale;
- non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi dell'art. 32 quater codice penale e, in caso di persona giuridica, ai sensi del D.lgs. n. 231/2001;
- non aver riportato sentenze penali di condanna, passate in giudicato, decreti penali di condanna divenuti irrevocabili o sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 codice di procedura penale per i reati, consumati o tentati, contro il patrimonio e contro la Pubblica Amministrazione, per i delitti consumati o tentati di cui agli articoli 416, 416-bis, 648-bis, 648-ter, 353 e 353-bis del codice penale, di riciclaggio di proventi di attività criminose o finanziamento del terrorismo quali definiti dall'art. 1 del D.lgs. 2 giugno 2007, n.109, ovvero per corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'art. 45, paragrafo 1, direttiva CE 2004/18 nonché di delitti, consumati o tentati commessi con finalità di terrorismo o connessi alle attività terroristiche.

L'esclusione non opera quando il reato è stato depenalizzato ovvero quando è intervenuta la riabilitazione, quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna ovvero in caso di revoca della condanna medesima;

- non essere in stato di interdizione o inabilitazione e non avere a proprio carico procedure in corso per la dichiarazione di tali stati;
- in caso di impresa non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, non aver presentato domanda di concordato preventivo, non avere in corso a proprio carico tali procedure e non averle avute nel quinquennio antecedente la gara;
- non trovarsi, rispetto ad un altro partecipante alla procedura di alienazione, in una situazione di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile o in una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale.

I requisiti di cui sopra devono essere posseduti alla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte stabilito dal presente avviso e devono sussistere per tutta la durata della procedura fino alla stipulazione dell'atto di vendita. In caso di partecipazione di una persona giuridica i predetti requisiti devono essere posseduti anche dal rappresentante legale.

In caso di partecipazione congiunta di una pluralità di persone, i predetti requisiti dovranno essere posseduti da tutti i partecipanti.

Essi sono comprovati, **a pena di esclusione**, mediante dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto di notorietà ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 sottoscritte dal concorrente anche contestualmente all'istanza di partecipazione, alla quale deve essere allegata copia fotostatica di un documento di identità, in conformità al modulo allegato A) al presente Bando.

In caso di domanda di partecipazione presentata per il tramite di un procuratore speciale, il concorrente, **a pena di esclusione**, deve allegare alla domanda una procura speciale notarile, oppure copia autentica della medesima, attestante i poteri di firma del soggetto che sottoscrive la dichiarazione d'offerta.

Non è ammessa la partecipazione per persona da nominare, ovvero non si procederà alla stipula del contratto con persona e/o persone diverse da quelle che ha/hanno sottoscritto l'offerta.

Art. 4 – Garanzia a corredo dell'offerta

A garanzia della serietà dell'offerta, **a pena di esclusione** è richiesta, conformemente al disposto di cui all'art. 12 del Regolamento per l'alienazione dei beni immobili e dei diritti reali del Comune di Erba, una cauzione provvisoria per l'importo di **€ 174.528,00** (10% del prezzo posto a base di gara).

La garanzia deve essere costituita, **esclusivamente**, secondo la seguente modalità:

- versamento presso la Tesoreria Comunale [Credit Agricole Italia, filiale di Erba (CO), Via Dante Alighieri n. 32], codice IBAN: **IT52U0623051272000047142981**;

fatta salva la facoltà del concorrente di sostituire il predetto versamento con il deposito di garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa di pari importo, rilasciata da Istituto di credito o primaria società di assicurazione, debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni e in possesso dei requisiti di cui alla Legge 10 giugno 1982, n. 348, accesa in favore del Comune di Erba – Piazza Prepositurale n. 1 – 22036 Erba (CO), con la seguente causale **"cauzione a garanzia dell'offerta presentata nell'asta pubblica, che si terrà il giorno 17/12/2025 alle ore 10:00, per l'alienazione a corpo dell'immobile, di proprietà comunale, Castello di Pomerio"**. La stessa dovrà contenere l'espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune di Erba entro 15 giorni con esclusione del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c. **Tale cauzione dovrà avere validità non inferiore a 180 giorni decorrenti dalla scadenza del termine per la presentazione dell'offerta.**

La cauzione prestata a garanzia dell'offerta dal concorrente che risulterà aggiudicatario sarà trattenuta dall'Ente procedente sino alla stipula del contratto di compravendita.

Le garanzie prestate dai concorrenti esclusi dalla gara saranno svincolate contestualmente alla comunicazione dell'esclusione.

La cauzione verrà incamerata dal Comune qualora l'aggiudicatario rinunci a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula del contratto di vendita dopo formale convocazione.

Art. 5 – Metodo di gara e data della gara

La gara sarà tenuta con il metodo delle offerte segrete, in aumento libero rispetto al prezzo a base d'asta.

La gara sarà dichiarata deserta qualora non pervenga alcuna offerta.

L'apertura delle buste avverrà il giorno **17/12/2025 alle ore 10:00** presso i locali comunali di Piazza Prepositurale n. 1 a Erba (sala Consiliare).

Art. 6 – Modalità e termini di partecipazione

Per partecipare alla gara gli interessati dovranno far pervenire, **a pena di esclusione**, la domanda di partecipazione, corredata della documentazione di cui agli articoli 3 e 4 del presente bando e l'offerta economica secondo le modalità di seguito precisate.

Il plico contenente la domanda di partecipazione e l'offerta economica dovranno pervenire esclusivamente a mezzo del servizio postale, di agenzia di recapito, di corriere, ovvero mediante consegna a mano all'Ufficio Protocollo Generale del Comune di Erba, **entro e non oltre il termine perentorio delle ore 12:00 del giorno 15/12/2025. Non fa fede il timbro postale.**

I plichi che perverranno in ritardo rispetto al predetto termine non verranno presi in considerazione: a tale scopo faranno fede il timbro, la data e l'ora apposti, all'atto del ricevimento, dall'Ufficio Protocollo Generale del Comune di Erba.

L'orario di apertura al pubblico dell'Ufficio Protocollo Generale del Comune di Erba è il seguente: il lunedì dalle 10:00 alle 13:00 e dalle 16:00 alle 19:00, il martedì dalle 10:00 alle 13:00, il mercoledì dalle 09:30 alle 15:00, il giovedì dalle 10:00 alle 13:00 e dalle 16:00 alle 18:00, il venerdì dalle 10:00 alle 13:00.

Il plico dovrà essere, **a pena di esclusione**, non trasparente, sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura e recare il nome e cognome o la ragione o denominazione sociale del mittente, l'indirizzo, nonché la dicitura **"NON APRIRE – Asta pubblica per l'alienazione del Castello di Pomerio di proprietà del Comune di Erba"**.

Il plico dovrà contenere al suo interno, **a pena di esclusione**, due buste non trasparenti, sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti, ciascuna, l'intestazione del mittente e la dicitura, rispettivamente, **"BUSTA A – ISTANZA"** e **"BUSTA B – OFFERTA ECONOMICA"**.

Per sigillo si intende la semplice apposizione di materiale di tipo adesivo o ceralacca, che aderendo su tutti i lembi di chiusura del plico e delle buste contraddistinte dalle lettere "A" e "B", garantisca l'impossibilità di manomissione degli stessi sino al momento della gara. **La firma deve essere apposta sui lembi di chiusura prima della sigillatura con il nastro adesivo trasparente.**

In particolare, nella **"BUSTA A – ISTANZA"** deve essere inserita, **a pena di esclusione**:

1. l'istanza di partecipazione debitamente firmata, con l'apposizione di una marca da bollo del valore di € 16,00 e comprendente una dichiarazione sostitutiva di certificazione resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, accompagnata da copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità conformemente al modello A) allegato al presente bando;
2. l'originale della quietanza rilasciata dalla Tesoreria Comunale, oppure l'originale della fidejussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa a garanzia dell'offerta presentata ai sensi dell'art. 4 del presente bando;
3. qualora la partecipazione alla procedura avvenga per il tramite di un procuratore speciale: procura speciale notarile, oppure copia autentica della medesima, attestante i poteri di firma del soggetto che sottoscrive la dichiarazione d'offerta;
4. qualora a concorrere sia una persona giuridica: Certificato Camerale in corso di validità;
5. qualora a concorrere sia altro ente, pubblico o privato: copia conforme all'originale dell'atto da cui risulti il conferimento del potere di rappresentanza dell'ente al soggetto sottoscrittore dell'offerta ed altresì, se trattasi di ente privato, copia conforme all'originale dell'atto costitutivo.

Nella **"BUSTA B – OFFERTA ECONOMICA"**, sempre **a pena di esclusione**, deve essere inserita l'offerta economica, in bollo da € 16,00, redatta in conformità al modello B) allegato al presente bando, debitamente sottoscritta, recante l'importo, in cifre ed in lettere, dell'offerta espresso in euro. In caso di discordanza tra l'importo indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuto valido l'importo più vantaggioso per l'Amministrazione.

È nulla l'offerta priva di sottoscrizione.

In caso di offerta per persona da nominare, l'offerta dovrà contenere la dichiarazione di riserva per persona da nominare.

Sulla busta contenente l'offerta economica dovrà essere riportato il nome del concorrente.

L'offerta è vincolante ed irrevocabile fino a 180 giorni successivi a quello di svolgimento della gara. La non veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la mancata stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, oltre alle ulteriori conseguenze di legge. L'ente in tal caso avrà diritto all'escussione del deposito cauzionale, salvo comunque il diritto al maggior danno.

I modelli allegati al presente bando sono reperibili presso gli uffici del Settore Patrimonio del Comune di Erba, Piazza Prepositurale, 1 – 22036 Erba (CO) ovvero scaricabili dal sito internet istituzionale www.comune.erba.co.it

La presentazione delle domande di partecipazione comporta piena e incondizionata conoscenza e accettazione delle norme contenute nel presente bando.

Art. 7 – Cause di esclusione dall'asta

Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre i termini di scadenza o prive delle prescritte dichiarazioni o dei documenti richiesti dal presente avviso pubblico a corredo dell'offerta. In relazione alla documentazione sopra richiesta sarà esclusa dalla gara l'offerta, nel caso in cui il plico non contenga anche uno solo dei documenti richiesti. L'offerta economica (prezzo offerto) e la domanda di partecipazione con la relativa documentazione dovranno essere contenute in buste distinte all'interno di un medesimo plico, a pena esclusione; le buste dovranno essere chiuse e sigillate, controfirmate sui lembi di chiusura.

Non saranno ammesse offerte condizionate, ovvero espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o altrui. Gli interessati potranno prendere visione sul sito www.comune.erba.co.it del Fascicolo informativo (Allegato "C") indicante gli elementi essenziali ai fini della determinazione del prezzo offerto e dell'eventuale altra documentazione utile.

Ai sensi dell'art. 1471 del codice civile è vietata la partecipazione sia direttamente che per interposta persona da parte degli amministratori e del personale dipendente dell'Ente procedente.

Art. 8 – Svolgimento della gara

La gara sarà tenuta con il metodo delle offerte segrete, in aumento libero rispetto al prezzo a base d'asta.

Per l'espletamento delle operazioni di gara verrà costituita apposita Commissione di Gara che sarà presieduta dal Dirigente del Settore Patrimonio del Comune di Erba.

Ricevute tutte le offerte, il Presidente procederà, nella data e nell'ora innanzi indicate, ad aprire i plichi pervenuti e, di seguito, la "BUSTA A – ISTANZA" contenuta in ciascun plico; verificherà, quindi, la completezza e la regolarità della documentazione ivi contenuta e, in caso di riscontro positivo, procederà all'apertura della "BUSTA B – OFFERTA ECONOMICA".

All'esito dell'apertura e dell'esame dei plichi il Presidente formerà una graduatoria provvisoria in ordine decrescente a partire dalla maggiore offerta.

L'aggiudicazione provvisoria avverrà a favore di colui che presenterà l'offerta più vantaggiosa. L'Amministrazione si riserva il diritto di aggiudicare anche in presenza di una sola offerta valida.

Se due o più concorrenti, presenti alla gara, offrissero lo stesso prezzo, si procederà nella medesima adunanza, ad una licitazione tra essi soli ad offerte segrete. Ove anche uno solo di coloro che hanno fatto identiche offerte non fosse presente, oppure i presenti non vogliano migliorare le offerte presentate, si procederà mediante sorteggio.

Art. 9 – Stipulazione del contratto

Dopo l'aggiudicazione provvisoria l'Ente procederà alla verifica dei requisiti dichiarati. Nel caso di esito positivo, il Dirigente del Settore Patrimonio aggiudicherà definitivamente la gara al miglior offerente.

Nell'ipotesi di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate e, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione, compresa la mancata stipula del contratto di compravendita entro la data stabilita dall'Ente alienante, l'aggiudicazione stessa verrà revocata e la cauzione escussa, fermo restando ogni diritto al risarcimento dell'ulteriore danno subito.

In tali casi l'Ente procederà a dare scorrimento alla graduatoria secondo l'ordine decrescente delle offerte valide. Il contratto potrà essere stipulato con gli offerenti successivi interpellati in ordine di graduatoria fino al quinto partecipante, a condizione che i predetti accettino per iscritto entro 15 giorni dalla richiesta di stipulare il contratto alle condizioni del primo offerente in graduatoria.

Resta inteso che il presente avviso di vendita non vincola in nessun modo l'Amministrazione la quale si riserva di annullare o revocare l'avviso medesimo, prorogarne la data, sospendere o aggiornare le operazioni senza che i partecipanti possano accampare nessuna pretesa.

Il prezzo della compravendita dovrà essere corrisposto integralmente mediante bonifico bancario presso la tesoreria comunale, prima della stipula del contratto. Dell'avvenuto versamento dovrà darne prova al momento dell'atto esibendo il relativo CRO.

Il contratto sarà stipulato da un Notaio scelto dall'aggiudicatario, previa comunicazione del nominativo al Comune, presso la sede del Comune di Erba.

La vendita non essendo effettuata nell'ambito di attività commerciale non è soggetta ad IVA, ma è soggetta alle imposte proporzionali di registro, ipotecarie e catastali nella misura di legge. Tutte le spese notarili, imposte e tasse inerenti al trasferimento degli immobili sono a carico dell'aggiudicatario.

Art. 10 – Trattamento dei dati

Ai sensi dell'articolo 13 del Regolamento UE n. 2016/679 recante disposizioni a tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali si informa che i dati personali raccolti formeranno oggetto di trattamento nel rispetto della normativa sopra richiamata e degli obblighi di riservatezza previsti dalla legge.

Responsabile della protezione dei dati (Data Protection Officer DPO) è la Società AUDIENDA Srl con sede in Via Venezie n. 79 a Parma -mail: dpo@audienda.it – pec: audienda@pec.it.

Art. 11 – Norme di rinvio e ricorsi

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso si rimanda alle disposizioni di cui al Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827 nonché alle disposizioni contenute nel vigente Regolamento per l'alienazione dei beni immobili e dei diritti reali del Comune di Erba, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 90 del 19/07/2011.

Avverso il bando ed i provvedimenti connessi e consequenziali può essere presentato, ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale competente per territorio secondo quanto prescritto, nei termini e nelle modalità di cui al D.lgs. n. 104/2010 – Codice del Processo Amministrativo.

Per ogni controversia che dovesse insorgere con l'Aggiudicatario in relazione all'alienazione è competente il Foro di Como. Resta fermo quanto previsto dalle vigenti norme di legge.

Art. 12 – Informazioni

Eventuali ulteriori informazioni potranno essere richieste al Settore Patrimonio ai numeri 031.615351 - 031.615360; e-mail: b.magni@comune.erba.co.it - g.rigamonti@comune.erba.co.it, o tramite PEC all'indirizzo: comune.erba@pec.provincia.como.it.

L'avviso, unitamente ai suoi allegati sarà pubblicato in forma integrale:

- all'Albo Pretorio on line del Comune di Erba;
- sul sito internet istituzionale del Comune all'indirizzo: www.comune.erba.co.it;

mentre sarà pubblicato per estratto:

- sui quotidiani a diffusione locale "La Provincia" e "Corriere della Sera – edizione Lombardia";
- sul quotidiano a diffusione nazionale "Corriere della Sera";
- con Pubbliche Affissioni nel Comune di Erba.

Il termine per la presentazione delle offerte è stabilito **entro e non oltre il termine perentorio delle ore 12:00 del giorno 15/12/2025. Non fa fede il timbro postale.**

Il Responsabile del procedimento è l'ing. Anna Bargna, dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Erba.

Si avverte, infine, che si agirà a termini di legge nei confronti di chiunque, con violenza, minacce, promesse, doni o altri mezzi fraudolenti, impedisca o turbi il normale svolgimento della gara.

Si allegano al presente avviso pubblico:

1. **Allegato A** – Modulo di istanza di partecipazione e contestuale dichiarazione sostitutiva di certificazione;
2. **Allegato B** – Modulo per offerta economica;
3. **Allegato C** – Fascicolo informativo immobile.

Erba lì, 03/11/2025

Il Dirigente

Ing. Anna Bargna (*)

(*) (Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i.)