



COMUNE DI STAZZEMA

*Medaglia d'Oro al Valor Militare
Provincia di Lucca*

AVVISO D'ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO "EX CASA POPOLARE PER SENZA TETTO" POSTO NELLA FRAZIONE DI FARNOCCHIA - STAZZEMA

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Vista la Delibera del Consiglio Comunale n. 64 del 20/12/2024 con il quale veniva approvato il “Bilancio finanziario di previsione riferito al periodo triennale 2025-2027 con i relativi allegati e il Documento Unico di Programmazione DUP 2025/2027 all’interno del quale era riportato il “Piano Triennale delle Alienazioni e Valorizzazioni degli immobili comunali” per il triennio 2025/2027 ai sensi dell'art. 58 della legge 133 del 2008 e s.m.i.

RENDE NOTO

Che il giorno **30/01/2026 alle ore 10.00** presso la sede Comunale in Pontestazzemese, avrà luogo l'esperimento di asta pubblica per l'alienazione, nello stato di fatto e di diritto attuale dell'immobile di cui all'oggetto e distinto al N.C.T. del Comune di Stazzema al foglio 64 mappale 336.

L'immobile oggetto di vendita è sito nella frazione di Farnocchia ed è costituito da due piani fuori terra ed uno seminterrato, di forma rettangolare e con una superficie totale lorda di mq 488,25 ed un'area pertinenziale adibita a giardino. L'immobile è stato utilizzato come edificio scolastico statale, ma vi è la possibilità di effettuare un cambio di destinazione d'uso.

Il fabbricato, che ha oltre 80 anni, necessita di interventi di ristrutturazione sia delle pareti portanti che della copertura.

A seguito di precedenti esperimenti di avviso pubblico non andati a buon fine il valore attuale a base d'asta dell'immobile è stabilito in € 40.000,00 (diconsi quarantamila/00).

L'asta sarà disciplinata dal Regolamento generale per l'amministrazione e l'alienazione di beni immobili dello Stato del 23/05/1924, n. 827, agli artt. 73 lettera c e 76, dal regolamento comunale dei contratti dalle clausole previste in questo avviso: esperimento col metodo delle offerte segrete in aumento e sarà aggiudicata al concorrente che offrirà il maggior prezzo rispetto all'importo stabilito a base d'asta.

L'aggiudicazione avverrà anche in presenza di una sola offerta valida purché in aumento. Non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive o non in aumento.

1 - TERMINI DI PRESENTAZIONE

I soggetti interessati all'acquisto dell'immobile dovranno far pervenire domanda di partecipazione alla gara pubblica con relativa offerta, a mezzo raccomandata postale A/R al Comune di Stazzema – Ufficio protocollo – Piazza Europa n. 6 – 55040 Pontestazzemese o direttamente al Servizio Protocollo comunale **entro le ore 09:00 del 30/01/2026 pena l'esclusione.**

2 - DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

La domanda di partecipazione dovrà essere presentata esclusivamente in conformità al modello allegato (**Allegato 1**), debitamente sottoscritta dall'offerente o dal procuratore speciale o dal legale rappresentante se trattasi di persona giuridica.

Essa dovrà contenere:

- 1) per le persone fisiche: nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale dell'offerente;
- 2) per le persone giuridiche o enti: la ragione sociale\denominazione sociale, la sede legale, l'iscrizione presso il Registro delle Imprese o equivalente in paesi UE, il codice fiscale e la partita I.V.A. nonché le generalità del legale rappresentante o di chi sottoscrive l'offerta e le giustificazioni dei poteri di firma;
- 3) in tutti i casi in cui intervenga un procuratore speciale dovrà essere, inoltre, allegata la procura in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, in originale o copia conforme;
- 4) autocertificazione ai sensi del D.P.R. 445/2000, con cui l'offerente dichiara:
 - di non essere interdetto, inabilitato, fallito o sottoposto ad altra procedura concorsuale e che a suo carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati;
 - di non aver riportato condanne penali che comportino la perdita o sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione o altro provvedimento che inibisca le capacità di contrarre con la P.A.;
 - che non è stata pronunciata alcuna sentenza penale di condanna passata in giudicato o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile ovvero sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 c.p.p. per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione mafiosa, corruzione, frode, riciclaggio;
 - di conoscere ed accettare senza riserva alcuna il presente bando di gara;
 - di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili oggetto del bando anche in relazione alla situazione amministrativa, catastale edilizia, urbanistica e di accettare tale stato di fatto e di diritto, esonerando il venditore da qualsiasi responsabilità al riguardo, assumendo a proprio esclusivo carico ogni possibile pregiudizio che anche solo parzialmente sia riconducibile ai predetti stati o situazioni;
 - di impegnarsi a firmare il contratto di compravendita con spese di stipula e trasferimento interamente a proprio carico;

- che la società 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;
- che i soci non hanno a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinano incapacità a contrarre con le P.A.

Qualora le offerte vengano presentate a nome di più soggetti, le citate dichiarazioni, a pena di esclusione, dovranno essere presentate e sottoscritte da ogni soggetto di cui si unirà copia fotostatica di un documento di identità valido; tutti i soggetti di conseguenza saranno solidalmente obbligati.

3 - ALLEGATI ALLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

Devono essere allegati alla domanda di partecipazione pena l'esclusione:

- Copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità del firmatario della domanda;
- Procura speciale, nel caso d'intervento di un procuratore speciale nelle forme di cui al punto 3 art. 2;
- A pena di irricevibilità dell'offerta, con la domanda dovrà essere presentata cauzione provvisoria, a garanzia dell'offerta e della sottoscrizione del contratto, per un importo pari al 10% del valore a base di gara indicato nel presente bando, da prestarsi in uno dei seguenti modi:
 - fideiussione bancaria o assicurativa; la stessa dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Ente comunale. Tale cauzione dovrà avere validità per 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta. In caso di mancata stipula del contratto entro 180 giorni dall'aggiudicazione, il Comune potrà richiedere il rinnovo della cauzione per ulteriori 180 giorni;
 - versamento sul c/c bancario intestato al Comune di Stazzema con coordinate IBAN IT36K0760103200001071209504, presso la Tesoreria Poste Italiane SpA – Filiale di Pontestazzemese con causale “cauzione provvisoria asta pubblica”;
 - assegno circolare intestato al Comune di Stazzema

In caso di mancata aggiudicazione all'offerente, la cauzione versata non fruttifera di interessi, verrà svincolata e restituita ai concorrenti non aggiudicatari entro 20 (venti) giorni dall'aggiudicazione definitiva.

La **domanda di partecipazione** ed i **relativi allegati** dovranno essere contenuti in una **busta sigillata** controfirmata sui lembi di chiusura riportante all'esterno la dicitura “DOCUMENTI” e contenuta in un plico debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura che dovrà riportare all'esterno oltre alle generalità dell'offerente la seguente dicitura: “**OFFERTA PER L'ACQUISTO DI IMMOBILE EX CASA POPOLARE PER SENZA TETTO DI PROPRIETÀ COMUNALE POSTO NELLA FRAZIONE DI FARNOCCHIA**”.

All'interno dello stesso plico dovrà esserci una ulteriore **busta sigillata** contenente l'offerta, controfirmata sui lembi di chiusura riportante all'esterno la dicitura “**OFFERTA ECONOMICA**”.

L'offerta economica, debitamente sottoscritta dall'offerente o dal procuratore speciale o dal legale rappresentante se trattasi di persona giuridica, dovrà essere formulata in conformità al modello "OFFERTA ECONOMICA" (**Allegato 2**) a **pena di esclusione**, in cui dovranno essere indicati:

- 1) generalità dell'offerente;
- 2) importo offerto, espresso in cifre e in lettere (in caso di discordanza prevarrà quello più favorevole per il Comune);
- 3) indirizzo, numero di telefono, PEC (ove possibile), fax, ai fini delle comunicazioni relative alla procedura di cui trattasi.
- 4) su di essa dovrà essere apposta una marca da bollo da € 16,00.

L'offerta economica dovrà essere di importo superiore al prezzo posto a base d'asta riportato nel presente bando di gara, a pena esclusione.

Si farà luogo ad esclusione, qualora l'offerta presentata rechi cancellazioni, aggiunte o correzioni, ovvero in caso di offerta per persona da nominare o presentata da soggetto non abilitato e offerte espresse in modo condizionato.

4 - CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

La vendita è effettuata, previo esperimento di gara pubblica, con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al prezzo base indicato per l'immobile con esclusione automatica delle offerte in ribasso rispetto alla base d'asta, con le modalità di cui all' art. 73 lett. c) del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924.

L'immobile verrà aggiudicato, a favore del soggetto che avrà offerto il prezzo più alto.

Nel caso che due o più concorrenti risultassero migliori offerenti secondo le vigenti disposizioni, si procederà, a richiedere, a ciascun offerente, un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se le offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte. Nel caso in cui i soggetti che hanno presentato offerte uguali non siano presenti alla seduta o nessuno di essi voglia migliorare l'offerta, si procederà ad estrazione a sorte.

Si darà luogo all'aggiudicazione anche nel caso di un solo offerente, la cui offerta sia superiore al prezzo base determinato nel presente bando di gara.

Non è consentita, direttamente e/o indirettamente, la presentazione di più offerte da parte dello stesso soggetto.

L'Ente proprietario si riserva di effettuare controlli e verifiche sulla veridicità delle autocertificazioni prodotte dall'offerente anche successivamente all'aggiudicazione e prima della stipulazione del contratto di compravendita.

Resta inteso che la non veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la non stipulazione del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, fatte salve comunque le responsabilità penali e civili.

L'Ente in tal caso avrà diritto ad incamerare l'intero deposito cauzionale prestato, salvo comunque il diritto al maggior danno.

5 - AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA E STIPULA CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

- L'aggiudicazione definitiva avverrà a cura del funzionario competente, effettuate le verifiche ritenute necessarie. La cauzione prodotta dall'aggiudicatario sarà incassata a titolo di caparra confirmatoria e acconto sul prezzo offerto, il pagamento del

residuo importo dovrà essere effettuato, in un'unica soluzione, prima della stipula del contratto di compravendita con l'Ente, mediante versamento sul c/c bancario intestato al Comune di Stazzema con coordinate IBAN IT36K0760103200001071209504, presso la Tesoreria Poste Italiane SpA – Filiale di Pontestazzemese;

Il contratto di compravendita verrà stipulato entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva.

Tutte le spese correlate all'atto di trasferimento, comprese spese ed imposte comunque dovute ai sensi di legge, sono a carico dell'acquirente.

L'aggiudicatario dovrà presentare, secondo le modalità ed entro il termine stabiliti dal funzionario nella determinazione di aggiudicazione definitiva, la documentazione necessaria alla stipulazione del contratto ivi compresi, ove ritenuti necessari, i documenti relativi all'aggiornamento catastale e alla regolarità urbanistica del bene, i quali sono a suo completo carico.

Qualora non si giunga alla stipulazione del contratto di compravendita per causa dipendente dall'aggiudicatario, il Comune di Stazzema oltre alla ritenzione della cauzione potrà richiedere l'eventuale risarcimento dei danni.

6 - AVVERTENZE

- I requisiti richiesti per la partecipazione alla gara pubblica devono essere posseduti alla data di scadenza del termine stabilito per la presentazione della domanda di ammissione.
- Oltre ai casi in cui il presente bando prevede espressamente all'esclusione, l'irregolare presentazione della domanda di partecipazione e la mancanza di un documento richiesto dal presente bando, nonché l'irregolare modalità di presentazione dell'offerta, saranno causa di esclusione dalla gara.
- Il recapito del plico contenente tutta la documentazione richiesta per la partecipazione alla gara pubblica, rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile.
- Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono, pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nei confronti del Comune consegue all'aggiudicazione definitiva.
- Gli offerenti non potranno avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'Ente per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.
- Gli immobili saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto e con le destinazioni d'uso in cui si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive, oneri, canoni, vincoli imposti dalle vigenti leggi.
- Ogni decisione in ordine all'aggiudicazione è riservata all'Amministrazione e pertanto il presente bando non impegna la stessa.
- L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà insindacabile di procedere alla revoca del presente bando, anche parziale, qualora lo consiglino motivi di necessità, di opportunità e di non procedere all'aggiudicazione anche in presenza di offerte valide.
- Il Presidente della gara si riserva la facoltà insindacabile di non dar luogo alla gara o di rinviarne la data a causa di gravi impedimenti, senza che i concorrenti possano accampare alcuna pretesa al riguardo.
- Gli effetti traslativi si produrranno al momento della stipulazione del contratto di compravendita.

- Per eventuali chiarimenti e informazioni gli interessati potranno rivolgersi all'Ufficio Tecnico - LL.PP., Ambiente, Patrimonio e Affari Generali del Comune di Stazzema, con sede in Piazza Europa n. 6, nei giorni lunedì, mercoledì e giovedì dalle ore 9,00 alle ore 12,00 - tel. 0584.775233 -
– e-mail:corfiniarianna@comune.stazzema.lu.it.
- Il Responsabile del Procedimento è l'Ing. Arianna Corfini, Responsabile dell'U.O. LL.PP., Ambiente, Patrimonio e Affari Generali;
- Ai sensi del D. Lgs. 196/2003 si informa che i dati richiesti sono raccolti per le finalità inerenti la procedura, disciplinata dalla legge, per l'alienazione di beni del patrimonio comunale disponibile.
- Il bando è disponibile presso il citato Ufficio Tecnico ed è possibile visionare e scaricare lo stesso dal sito internet del Comune al seguente indirizzo: www.comune.stazzema.lu.it, sezione Lavori Pubblici.

Pontestazzemese, 03.12.2025

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
LL.PP., Ambiente, Patrimonio e Affari Generali
Ing. Arianna Corfini