



COMUNE di BACENO

PROVINCIA DEL VERBANO CUSIO OSSOLA

UFFICIO SERVIZI TECNICI

AVVISO DI VENDITA FABBRICATO RESIDENZIALE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN FRAZIONE OSSO

Art. 1 – Oggetto dell'avviso e prezzi a base d'asta

In esecuzione della determinazione del Servizio Tecnico n. 162 del 14/10/2025 ad oggetto: *Alienazione fabbricato di proprietà comunale da destinarsi alla residenza, ubicato in Frazione Osso, al Catasto Terreni foglio 39 particelle 84-89-90, in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n.35 del 26/11/2024. Indizione di asta pubblica.* ;

Visto il *Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2025/2027* (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 27/12/2024 e successiva deliberazione della Giunta Comunale n. 46 del 12/08/2025);

SI RENDE NOTO CHE L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI BACENO HA POSTO IN VENDITA ASTA PUBBLICA DISCIPLINATA DAL PRESENTE BANDO UN FABBRICATO DA DESTINARSI ALLA RESIDENZA UBICATO IN FRAZIONE OSSO, DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI BACENO.

L'immobile, individuato al Catasto Terreni del Comune di Baceno sul foglio 44 particelle 89 e 90 (fabbricato e area pertinenziale) e particella 84 (area pertinenziale), è ubicato nel territorio del Comune di Baceno, in Frazione Osso, a circa tre chilometri dal capoluogo, lungo la Strada Provinciale n. 74 Baceno-Goglio che conduce all'Alpe Devero, collegato alla medesima da un breve tratto di strada comunale, altimetricamente posto a circa 850 m.s.l.m..

Il fabbricato si trova in all'interno della Frazione Osso, e più precisamente all'interno di antico nucleo edificato che comprende principalmente fabbricati di civile abitazione ed alcuni ad uso deposito (ex stalle e fienili tipici dell'architettura rurale delle Valli dell'Ossola), a cui sono affiancati altri fabbricati ancora a destinazione residenziale di più recente edificazione, ovvero ristrutturati negli scorsi decenni.

Si tratta di un edificio molto antico (l'iscrizione incisa su una trave di larice fa risalire l'edificio al 1630) e sostanzialmente intatto nelle sue forme originarie. Sono due abitazioni accostate in maniera simmetrica una all'altra di tre piani fuori terra.

La particolarità di questo edificio consiste nell'essere parzialmente realizzato in legno, la facciata sud è, infatti, interamente in legno mentre la facciata a nord e i due fronti laterali sono in pietra. Anche la dimensione dei conci cantonali in pietra consente di datare molto indietro nel tempo questo fabbricato.

Non sono molto diffusi gli esempi di architetture miste in legno e pietra in valle Antigorio, (abbastanza simili se ne vedono a Croveo, Cravegna e Pontemaglio) è evidente l'influenza walzer nella tipica costruzione in legno ad incastro (Blokbau) e la presenza della "Stube" con il "fornet" in pietra.

La copertura è quella tradizionale in piode con struttura a capriate di tipo semplice.

Il pregio dell'edificio è quindi la sua tipologia costruttiva e il fatto che è rimasto quasi inalterato nel corso dei secoli; la sua posizione è particolarmente bella di fronte alla piana di Osso che, ancora alcuni decenni indietro, doveva essere tutta un grande orto.

I problemi che presenta oggi l'edificio sono conseguenti ad una mancanza di manutenzione nel corso degli ultimi 50 anni: il tetto presenta diversi punti in cui le piode si sono spostate lasciando penetrare l'acqua che, nel giro di pochi anni, ha portato alla distruzione di alcuni assiti lignei nell'interno. Un cedimento della fondazione sul lato nord ha causato l'abbassamento delle travi che insistono sul quel tratto di muro.

La struttura principale del tetto e delle travi appare ancora in buono stato ed è ancora possibile intervenire prima che diventi troppo tardi.



COMUNE di BACENO

PROVINCIA DEL VERBANO-CUSIO-OSSOLA

UFFICIO SERVIZI TECNICI

Il Comune di Baceno è dotato di Strumento Urbanistico vigente: Variante al Piano Regolatore Generale Vigente approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 13-7253 in data 7 ottobre 2002 - Pubblicato sul B.U.R. n° 42 del 17 ottobre 2002 e successiva Variante Parziale – V1 al P.R.G.C. art. 17 VII comma approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 10 in data 29 maggio 2006.

L'immobile oggetto di stima è classificato in "NAF – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE", area disciplinata dall'Art. 9 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione; in particolare la Tavola A1 del medesimo strumento urbanistico identifica l'immobile come edificio "antico-ambientale", a cui all'Art. 11 delle NTA.

Come sopra indicato, il fabbricato è inoltre stato individuato come bene culturale ai sensi della Parte II del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.; pertanto, ogni intervento sul medesimo dovrà essere preventivamente sottoposto a valutazione da parte della competente Soprintendenza.

L'area è ancora sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della Parte III del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i., in quanto all'interno della fascia di 150 mt dal Torrente Devero.

L'intera zona è interessata dal vincolo idrogeologico, ai sensi della L.R. n.45/89 e s.m.i..

Dal punto di vista della classificazione geologica la "carta dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica" (allegato 7.1 al vigente PRGC approvato con D.G.R. n.13-7253 del 07/10/2002) individua l'area in parte in CLASSE II: *porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate mediante l'adozione e il rispetto di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di progetto esecutivo estesi in un ambito geografico limitato al singolo lotto edificatorio o per un intorno significativo a garanzia di un'analisi corretta e approfondita*.

Considerato inoltre che il vigente Strumento Urbanistico non è adeguato al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI, Circolare Presidente Giunta Regione PIEMONTE 8.5.1996, n. 7/LAP) e viste inoltre le "mappe di rischio e pericolosità e piani di gestione del rischio di alluvioni" (Direttiva 2007/60/CE, cosiddetta "Direttiva alluvioni", recepita con D.Lgs. 49/2010), si segnala che il fabbrico non è inserito nella perimetrazioni di pericolosità ad esse associate.

Si precisa che, trattandosi di immobile dichiarato di interesse culturale ai sensi degli articoli 10, comma 1 e 12 del Codice dei beni culturali, la normativa prevede delle forme contributive per interventi conservativi o di restauro su beni culturali che possono essere in conto capitale (art. 35 e 36 del Codice) o in conto interessi (art. 37 del Codice) e possono richiedersi già in fase di autorizzazione ai lavori; sono cumulabili fra loro e soggetti alle detrazioni fiscali secondo gli artt. 15 e 147 del Testo Unico delle Imposte sui Redditi.

Prezzo a base d'asta: € 102.000,00 (centoduemila/00) *

* Prezzo determinato con "valutazione tecnico-estimativa" prot. n.7482 del 25/11/2024 a cui è stata applicata la maggiorazione del 2% prevista dall'Art. 4, ultimo periodo, del vigente Regolamento comunale approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 28/02/2013.

Art. 2 – Documentazione a disposizione degli interessati

E' possibile prendere visione della relazione di perizia per stima immobiliare e della documentazione ad essa allegata (approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 26/11/2024), reperire altre informazioni tecniche che possano essere necessarie, oltre a concordare eventuale sopralluogo al fabbricato, presso gli uffici comunali, Servizio Tecnico comunale del Comune di Baceno, Via Roma n.56 in Baceno (VB), Tel. 0324.62018 interno 5 - tecnico@comune.baceno.vb.it , previo appuntamento. Presso il medesimo ufficio è possibile ottenere altresì chiarimenti circa le modalità di partecipazione all'asta.

Tutti gli atti amministrativi, le Deliberazioni e le Determinazioni, menzionati nel presente avviso sono liberamente consultabili sul sito internet istituzionale del Comune di Baceno all'indirizzo:

<http://www.servizipubblicaamministrazione.it/servizi/venereweb/default.asp?codente=bcn406&Tipo=DE>



COMUNE di BACENO

PROVINCIA DEL VERBANO-CUSIO-OSSOLA

UFFICIO SERVIZI TECNICI

Eventuali quesiti inerenti l'asta potranno essere inviati entro il giorno venerdì 05/12/2025 via e-mail all'indirizzo e-mail protocollo@comune.baceno.vb.it o all'indirizzo PEC baceno@pec.it.

Se di interesse generale, le risposte ai quesiti saranno pubblicate entro il giorno venerdì 12/12/2025 sul sito internet <http://www.comune.baceno.vb.it/ComAppalti.asp>

Per le comunicazioni ai concorrenti vedasi anche quanto riportato al successivo art. 7.

Art. 3 – Soggetti ammessi all'asta e tipologie di offerte

Possono presentare offerta per la presente asta tutte le persone fisiche e giuridiche che NON si trovino in una delle seguenti situazioni:

- a) siano in stato di fallimento o siano incorsi negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali;
- b) si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale (fra cui l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione) o di inabilitazione;
- c) sussistano per esse di cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dall'art. 67 del D.Lgs. 159/2011 e ss.mm.ii.

Sono ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare, ai sensi dell'art. 1401 e seguenti del Codice Civile.

Le procure devono essere speciali, conferite per atto notarile (atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata da notaio) e, salvo che siano iscritte nel registro delle Imprese, devono essere trasmesse al Comune di Baceno in originale o copia autentica, con le modalità di seguito specificate.

L'offerente per persona da nominare deve avere i requisiti necessari per essere ammesso all'incanto e presentare a suo nome i documenti di seguito indicati, dichiarando, nella domanda di cui al successivo art.4, punto 4.1, che l'offerta è presentata per persona da nominare.

Ove l'offerente per persona da nominare risulti aggiudicatario del lotto, il medesimo offerente deve dichiarare la persona per la quale ha agito, producendo altresì dichiarazione di accettazione della stessa, ed attestare che è garante e solidale della medesima; tale dichiarazione deve essere fatta mediante atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata da notaio, al più tardi entro 20 (venti) giorni dalla data di svolgimento dell'asta e fatta pervenire al Comune di Baceno entro gli ulteriori successivi 3 (tre) giorni. Qualora l'offerente non produca la sopracitata dichiarazione nei termini e nei modi descritti o dichiari persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti come vero ed unico aggiudicatario.

Non sono ammesse offerte aggiuntive; non è consentita la presentazione di più offerte da parte dello stesso soggetto in relazione al medesimo lotto.

Sono ammesse offerte cumulative in relazione al medesimo lotto, cioè presentate da parte di due o più concorrenti o a nome di più persone; in tal caso l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari.

Art. 4 – Documentazione da presentare per la partecipazione all'asta

Gli interessati a partecipare all'asta oggetto del presente avviso dovranno far pervenire al COMUNE DI BACENO - UFFICIO PROTOCOLLO GENERALE – VIA ROMA, 56 – 28861 BACENO (VB), **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno venerdì 12/12/2025, un plico chiuso e sigillato** (intendendosi con tale espressione la necessità che sia apposto un timbro, impronta o firma sui lembi di chiusura del plico medesimo tale da confermare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente ed escludere così qualsiasi possibilità di manomissione del contenuto), **sul quale plico dovrà apporsi l'esatta denominazione del mittente e la seguente dicitura: "NON APRIRE. CONTIENE OFFERTA PER ASTA PUBBLICA FABBRICATO FRAZIONE OSSO"**.



COMUNE di BACENO

PROVINCIA DEL VERBANO-CUSIO-OSSOLA

UFFICIO SERVIZI TECNICI

Il plico potrà essere consegnato a mano ovvero spedito tramite corriere o a mezzo servizio postale. A prescindere dalle modalità di inoltro, si precisa che il termine di cui sopra è da considerarsi perentorio (cioè a pena di non ammissione all'asta), non assumendosi l'Amministrazione Comunale alcuna responsabilità ove il plico stesso, anche se per cause di forza maggiore, giunga all'Ufficio Protocollo oltre il detto termine. Si specifica che, al riguardo, faranno fede unicamente la data e l'ora di arrivo apposti sul plico da parte dell'Ufficio Protocollo all'atto del ricevimento. L'Ufficio Protocollo osserva il seguente orario: da lunedì a venerdì dalle ore 9:00 alle 12:00, lunedì e mercoledì dalle ore 14:00 alle 16:30;

I plichi, con qualsiasi mezzo pervenuti, presentati successivamente alla scadenza del termine suddetto, non saranno pertanto ritenuti validi ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all'asta.

All'interno del plico dovranno essere inseriti i seguenti documenti, tutti in lingua italiana o accompagnati da traduzione in lingua italiana redatta a spese dell'offerente:

4.1) Domanda di partecipazione all'asta, redatta su carta semplice, datata e sottoscritta con firma autografa non autenticata dall'offerente o dal legale rappresentante (se trattasi di società) o da altra persona avente i poteri di impegnare l'offerente. Tale domanda dovrà indicare, per le persone fisiche, nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale dell'offerente, specifica del regime patrimoniale (se coniugato), mentre, per le Società ed Enti di qualsiasi tipo, denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA della Società/Ente, generalità, codice fiscale, residenza e qualità del soggetto che sottoscrive la domanda per conto della Società/Ente.

Nel caso in cui la domanda di partecipazione all'asta sia sottoscritta da un procuratore vanno indicate anche le generalità e il codice fiscale di tale procuratore.

La domanda dovrà altresì indicare un domicilio, se diverso dalla residenza/sede legale, cui saranno trasmesse le comunicazioni relative all'asta.

Indipendentemente dal soggetto offerente, la domanda dovrà in ogni caso contenere le seguenti dichiarazioni, a pena di non ammissibilità della domanda stessa:

- dichiarazione "di presentare l'offerta per persona da nominare, ai sensi dell'art. 1401 del codice civile, con riserva di nominare successivamente, ai sensi del medesimo articolo e nei termini prescritti dall'avviso d'asta, la persona per la quale ha agito" (*questa dichiarazione è da rendere solo nel caso in cui l'offerta sia presentata per persona da nominare*);
- dichiarazione "di aver preso conoscenza e di accettare incondizionatamente le prescrizioni riportate nell'avviso d'asta";
- dichiarazione "di aver preso conoscenza dei documenti disponibili presso il Comune di Baceno in relazione all'immobile oggetto di vendita ed in particolare dei dati ed elementi risultanti dalla perizia di stima riferita al medesimo e di accettarli incondizionatamente";
- dichiarazione "di aver preso conoscenza e di accettare integralmente la situazione di fatto e di diritto del lotto posto in vendita, come "visto e piaciuto";
- dichiarazione "di aver preso conoscenza e di accettare che l'offerta presentata è comunque vincolante, valida ed irrevocabile per il periodo di novanta giorni successivi a quello dello svolgimento dell'asta;
- dichiarazione "di aver preso conoscenza e di accettare il fatto che l'aggiudicazione del lotto non produce alcun effetto traslativo e che tale effetto si realizzerà solamente con la stipula del contratto di compravendita e comunque solo ad avvenuto ed integrale pagamento del prezzo di acquisto con le modalità precisate nell'avviso di vendita.";
- dichiarazione "di aver preso conoscenza e di accettare che qualsiasi onere, costo e spesa (ivi incluse imposte, tasse e spese notarili) relativi alla vendita del lotto saranno totalmente a carico dell'acquirente";
- dichiarazione "di aver preso conoscenza e di accettare il fatto che, in caso di aggiudicazione del lotto oggetto della vendita, la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario e il



COMUNE di BACENO

PROVINCIA DEL VERBANO-CUSIO-OSSOLA

UFFICIO SERVIZI TECNICI

mancato pagamento del prezzo di acquisto, comporteranno la decadenza dal diritto all'acquisto e la conseguente perdita del diritto alla restituzione del deposito cauzionale infruttifero”;

- *(per le persone fisiche)* dichiarazione “di non trovarsi in stato di fallimento e di non essere incorso negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali”;
- *(per le persone fisiche)* dichiarazione “di non trovarsi in stato di interdizione giudiziale, legale o di inabilitazione e di non essere incorso nel divieto di concludere contratti con pubbliche amministrazioni”;
- *(per le persone fisiche)* dichiarazione “che nei propri confronti non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dall’art. 67 del D.Lgs. n.159/2011 e successive modificazioni ed integrazioni e di non essere a conoscenza dell'esistenza di tali cause nei confronti dei soggetti indicati nell’art. 85 del D.Lgs. n. 159/2011 e ss.mm.ii.”;
- *(per le persone giuridiche o Enti di qualsiasi tipo)* dichiarazione “che l’impresa/Società/Ente che rappresento non si trova in stato di fallimento e non è incorsa negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali”;
- *(per le persone giuridiche o Enti di qualsiasi tipo)* dichiarazione “che l’impresa/Società/Ente che rappresento non si trova di non in nessuna condizione che comporta il divieto di concludere contratti con pubbliche amministrazioni”;
- *(per le persone giuridiche o Enti di qualsiasi tipo)* dichiarazione “che nei propri confronti non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dall’art. 67 del D.Lgs. n.159/2011 e successive modificazioni ed integrazioni e di non essere a conoscenza dell'esistenza di tali cause nei confronti dei soggetti indicati nell’art. 85 del D.Lgs. n.159/2011 e ss.mm.ii. per l’impresa/Società/Ente che rappresento”.

La domanda di partecipazione può essere redatta utilizzando lo schema allegato “A” al presente avviso.

E’ consentito l’utilizzo di altro stampato purché, in ogni caso, la domanda contenga, a pena di esclusione dall’asta, tutti i dati e le dichiarazioni di cui al presente punto 4.1).

4.2) fotocopia di documento di identità del sottoscrittore della domanda di cui al punto 4.1);

4.3) (solo se occorre e salvo che sia iscritta nel registro delle imprese e risulti dal certificato di cui al successivo punto 4.4) procura speciale in originale o copia autenticata;

4.4) (solo per gli offerenti diversi dalle persone fisiche) certificato di iscrizione al Registro delle Imprese, in carta semplice, di data non anteriore a sei mesi da quella prevista per l’esperimento dell’asta, nel caso di Impresa/Società soggetta ad iscrizione, ovvero, in caso di Ente non iscritto nel medesimo Registro, copia, non autenticata, dell’atto da cui risulti il conferimento dei poteri di rappresentanza al soggetto sottoscrittore dell’offerta.

Ai sensi del D.P.R. 28/12/2000, n. 445, i documenti di cui al presente punto 4.4), salvo la procura, possono essere sostituiti da autocertificazione/dichiarazione sostitutiva, nella quale siano indicati tutti i dati presenti negli stessi documenti.

4.5) Deposito cauzionale pari ad € 10.000,00 (euro diecimila/00), costituito mediante:

- Assegno circolare non trasferibile intestato al “Tesoriere del Comune di Baceno”;

oppure, in alternativa

- Originale di fideiussione bancaria a prima richiesta, rilasciata, a titolo di cauzione, a favore del Comune di Baceno da primario Istituto di Credito, avente validità per almeno 180 giorni dalla data di scadenza del termine di presentazione dell’offerta e comunque fino alla liberatoria comunicazione di svincolo da parte dell’Amministrazione Comunale o alla restituzione dell’originale, recante la clausola della rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale, ai sensi dell’art. 1944 c.c..

Non verranno ritenuti idonei, a pena di esclusione dall’asta, depositi cauzionali effettuati in altra forma e cioè tramite contanti, assegni bancari di c/c, bonifici, ecc., ovvero tramite polizze fideiussorie assicurative.



COMUNE di BACENO

PROVINCIA DEL VERBANO-CUSIO-OSSOLA

UFFICIO SERVIZI TECNICI

Si precisa che il deposito cauzionale è infruttifero e che quindi non sono dovuti interessi da parte del Comune di Baceno.

4.6) Offerta economica.

Detta offerta, regolarizzata in bollo, datata e sottoscritta con firma autografa leggibile e per esteso dall'offerente o da altra persona avente i poteri di impegnare l'offerente, dovrà indicare:

- in caso di persona fisica: nominativo, luogo e data di nascita, residenza e codice fiscale dell'offerente che sottoscrive l'offerta stessa;
- in caso di Società/Ente: denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale o partita I.V.A. della Società/Ente;
- nominativo, luogo e data di nascita, residenza e codice fiscale, nonché qualità del soggetto che sottoscrive l'offerta per conto della Società/Ente o per conto di altra persona fisica (in caso di procura);
- prezzo unitario al metro quadrato (€/mq) offerto per il lotto, comprensivo della base d'asta e dell'aumento, espresso in Euro, in cifre ed in lettere, al netto di ogni imposta o tassa.

L'offerta può essere redatta utilizzando lo schema allegato "B" al presente avviso. E' consentito l'utilizzo di altro stampato purché, in ogni caso, l'offerta contenga, a pena di esclusione dall'asta, tutti i dati e le dichiarazioni di cui al presente punto 4.6).

Sono ammesse solo offerte in aumento (o almeno pari) rispetto al prezzo a base d'asta, con esclusione di offerte in ribasso.

L'offerta dovrà, pena l'esclusione dalla gara, essere a sua volta chiusa in apposita busta, sigillata e recante all'esterno la dicitura "Offerta per l'asta pubblica FABBRICATO FRAZIONE OSSO".

Non saranno ritenute valide offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

In caso di discordanza tra il prezzo dell'offerta indicato in lettere e quello indicato in cifre, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale.

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

- la domanda di partecipazione all'asta di cui al precedente punto 4.1) dovrà essere presentata da ciascuno dei concorrenti, con le modalità sopra precisate;
- le fotocopie dei documenti di identità dovranno essere presentate in riferimento a ciascuno dei firmatari delle domande di partecipazione all'asta di cui al precedente punto 4.1);
- i documenti di cui al precedente punto 4.4) dovranno essere presentati, se uno o più degli offerenti è soggetto diverso da persona fisica, da ciascuno degli interessati;
- se il deposito cauzionale di cui al precedente punto 4.5), è presentato tramite originale di fideiussione bancaria, la stessa dovrà essere intestata a tutti gli offerenti;
- l'offerta di cui al precedente punto 4.6) dovrà essere unica e sottoscritta da ciascuno dei concorrenti.

Qualora due o più soggetti intendano acquistare congiuntamente un immobile, sarà necessario, ove non ci si voglia avvalere di una dichiarazione per ogni offerente con le modalità appena sopra precisate, presentare la procura speciale, conferita per atto notarile (atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata da notaio) che autorizza un unico soggetto a trattare con l'Amministrazione.

Art. 5 – Modelli per la redazione della domanda di partecipazione e dell'offerta economica

Sul sito internet del Comune di Baceno all'indirizzo <http://www.comune.baceno.vb.it/ComAppalti.asp> della presente asta, sono disponibili:

- il modello allegato **"A"** al presente avviso per la redazione della domanda di partecipazione;
- il modello allegato **"B"** al presente avviso per la redazione dell'offerta.



COMUNE di BACENO

PROVINCIA DEL VERBANO-CUSIO-OSSOLA

UFFICIO SERVIZI TECNICI

Art. 6 – Condizioni particolari regolanti l'asta

Sarà esclusa dalla gara l'offerta nel caso in cui il plico non contenga anche uno solo dei documenti richiesti ai punti precedenti.

Costituirà altresì motivo di esclusione dalla gara la presentazione dell'offerta economica che non sia contenuta nella busta interna, chiusa e sigillata. Inoltre in tale busta interna dovrà essere inclusa unicamente l'offerta economica, con esclusione di ogni altro atto o documento che, ove erroneamente compreso nella predetta busta interna, sarà considerato come non presentato, con conseguente esclusione dalla gara.

L'Amministrazione, fino alla stipula del contratto, si riserva la facoltà di recedere dalle operazioni di vendita. Il recesso sarà comunicato all'aggiudicatario a mezzo raccomandata a/r, ovvero a mezzo PEC, e conseguentemente sarà restituita la cauzione, escluso ogni altro indennizzo. Qualora non si addivena alla stipula del contratto per cause non imputabili all'aggiudicatario, il Comune provvederà parimenti alla restituzione della cauzione e l'aggiudicatario non potrà comunque rivendicare diritti o indennizzi di sorta.

Resta inteso che il presente avviso non vincola l'Amministrazione, la quale si riserva di annullare o revocare l'avviso medesimo, dar corso o meno allo svolgimento dell'asta, prorogarne la data, sospendere o aggiornare le operazioni senza che i partecipanti possano avanzare pretese di sorta; niente potrà pretendersi dagli offerenti, nei confronti del Comune di Baceno, per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

L'aggiudicazione del lotto non produce alcun effetto traslativo e tale effetto si realizzerà solamente con la stipula del contratto di compravendita e comunque solo ad avvenuto ed integrale pagamento del prezzo di acquisto con le modalità precisate nell'avviso di vendita.

Art. 7 – Comunicazioni

Entro il giorno venerdì 12/12/2025 il Comune di Baceno si riserva di inserire sul proprio sito internet, nell'apposita sezione dedicata (<http://www.comune.baceno.vb.it/ComAppalti.asp>), comunicazioni dirette agli interessati all'asta delle quali gli stessi sono tenuti a prendere visione senza che possano invocarne la mancata conoscenza.

Art. 8 – Modalità di aggiudicazione

Il bene è venduto a corpo, al prezzo offerto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche in relazione ai relativi impianti, ove esistenti, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, pertinenze e accessori.

L'asta è disciplinata dal Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità dello Stato, approvato con R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni e dal Regolamento per l'alienazione e l'acquisto di immobili approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 28/02/2013 e sarà tenuta ad unico incanto, con il metodo delle offerte segrete, in aumento rispetto al prezzo a base d'asta sopra indicato (o almeno pari al prezzo stesso), ai sensi dell'art. 73 lettera c) e 76, 2° comma, del medesimo decreto. Non sono ammesse offerte al ribasso.

L'asta si svolgerà in data lunedì 15/12/2025 a partire dalle ore 09:00, in una sala aperta al pubblico degli uffici comunali posti in Baceno (VB) Via Roma n.56, e sarà presieduta dal sottoscritto Responsabile del Servizio Tecnico comunale. Sarà verificata l'ammissibilità alla gara dei concorrenti sotto il profilo della completezza e regolarità della documentazione presentata e, successivamente, sarà proceduto all'apertura delle buste contenenti l'offerta economica dei concorrenti precedentemente ammessi.

L'aggiudicazione verrà fatta a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economica più vantaggiosa per l'Amministrazione, purché il prezzo sia migliore, o almeno pari, rispetto a quello a base



COMUNE di BACENO

PROVINCIA DEL VERBANO-CUSIO-OSSOLA

UFFICIO SERVIZI TECNICI

d'asta. All'aggiudicazione si potrà addivenire anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida, purché il prezzo offerto sia superiore, o almeno pari, rispetto alla base d'asta.

In caso di parità di offerta tra due o più concorrenti, il Comune di Baceno comunicherà ai medesimi l'invito a presentare un'ulteriore offerta in aumento, che dovrà essere recapitata all'indirizzo già richiamato (e cioè COMUNE DI BACENO - UFFICIO PROTOCOLLO GENERALE – VIA ROMA, 56 – 28861 BACENO (VB)), inserita in busta chiusa e sigillata e recante sul frontespizio la dicitura "Non aprire. Contiene offerta economica per l'asta FABBRICATO FRAZIONE OSSO" entro le ore 12:00 del terzo giorno lavorativo successivo a quello di ricevimento della comunicazione inviata dall'Amministrazione Comunale. Il Comune di Baceno provvederà quindi, previa notizia agli interessati, all'apertura delle offerte segrete in aumento ed all'aggiudicazione provvisoria all'offerente che avrà presentato il prezzo più alto. In caso di ulteriore parità si procederà come sopra e ad oltranza.

Qualora nessuno dei concorrenti che hanno presentato offerta uguale provveda nei termini a far pervenire un'ulteriore offerta in aumento, l'aggiudicazione avverrà tramite sorteggio.

Dello svolgimento dell'asta verrà redatto verbale, il quale però non terrà luogo né avrà valore di contratto; all'asta dovrà infatti seguire, di norma nel termine di 30 giorni dallo svolgimento dell'asta, formale provvedimento di approvazione degli atti dell'asta stessa da parte del competente organo dell'Amministrazione Comunale nel quale verrà dichiarata l'aggiudicazione definitiva.

La presentazione dell'offerta vincola comunque da subito il concorrente, ritenendosi la stessa valida ed irrevocabile, per il medesimo concorrente, per il periodo di novanta giorni successivi a quello dello svolgimento dell'asta.

Ai concorrenti non aggiudicatari o non ammessi alla gara verrà restituito il deposito cauzionale.

Art. 9 – Adempimenti successivi all'aggiudicazione e stipula del contratto

A seguito dell'aggiudicazione provvisoria, l'Amministrazione Comunale richiederà all'aggiudicatario di produrre la seguente documentazione:

- qualora sia persona fisica e coniugato in regime di comunione legale dei beni, dichiarazione resa da parte di entrambi i coniugi con la quale gli stessi attestino se l'acquisto debba avvenire o meno in comunione dei beni;
- le autocertificazioni necessarie a consentire il rilascio delle informazioni antimafia;
- ogni altro documento necessario per l'accertamento dei requisiti necessari alla partecipazione.

I predetti documenti dovranno essere forniti entro 15 (quindici) giorni dalla ricezione della richiesta, pena la facoltà per il Comune di Baceno di considerare tale omissione quale rinuncia ingiustificata all'acquisto, con le conseguenze di cui al presente avviso.

Nel caso di presentazione di offerta per persona da nominare, il suesposto procedimento avrà decorrenza dalla ricezione della nomina del terzo o dalla scadenza del termine per detta nomina.

L'efficacia dell'aggiudicazione definitiva rimarrà sospesa fino all'accertamento del possesso dei requisiti dell'aggiudicatario ed eventualmente del coniuge acquirente in regime di comunione legale dei beni.

Dell'acquisizione di efficacia dell'aggiudicazione definitiva verrà dato atto con successivo provvedimento. Il deposito cauzionale costituito a mezzo assegno circolare non trasferibile verrà introitato dall'Amministrazione a titolo di acconto prezzo. Nel caso di costituzione della cauzione mediante fidejussione bancaria, la stessa non potrà essere considerata come acconto prezzo e sarà restituita previo versamento della corrispondente somma, al più tardi al momento della stipula del contratto di vendita.

Nel caso in cui l'aggiudicatario risulti, alle verifiche d'ufficio, non in regola con quanto dichiarato in sede di offerta, ovvero dichiarare di voler recedere dall'acquisto ovvero non si presenti per la stipula del contratto, oppure non versi il saldo del prezzo nei termini stabiliti, l'Amministrazione, a titolo di penale, incamererà la cauzione, salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni che dovessero derivare al Comune dalla inadempienza dell'aggiudicatario.



COMUNE di BACENO

PROVINCIA DEL VERBANO-CUSIO-OSSOLA

UFFICIO SERVIZI TECNICI

Nel caso in cui la vendita debba avvenire a favore dell'aggiudicatario e del proprio coniuge in regime di comunione legale dei beni, anche il fatto che sussistano per detto coniuge impedimenti a contrattare con la pubblica amministrazione configura la fattispecie di cui al paragrafo precedente.

In tali evenienze il Comune di Baceno si riserva la facoltà di dar corso allo scorrimento della graduatoria nei confronti degli altri offerenti.

L'atto di compravendita, tramite notaio individuato dalla parte acquirente, dovrà essere stipulato entro sessanta giorni dall'aggiudicazione definitiva.

Il citato termine di sessanta giorni, fissato per la stipula dell'atto di compravendita, potrà essere prorogato una sola volta e per non più di ulteriori sessanta giorni se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause indipendenti dalla volontà dell'acquirente medesimo. In tale evenienza, la proposta è subordinata:

- ad una dichiarazione dell'acquirente medesimo che confermi la validità dell'offerta per il periodo di proroga concesso dall'Amministrazione;
- alla proroga del termine di scadenza della fidejussione presentata a titolo di deposito cauzionale.

Nel caso in cui entro sessanta giorni dall'aggiudicazione definitiva non sia stata rilasciata la documentazione necessaria alla verifica dei requisiti, il termine per la stipula del contratto è prorogato del termine strettamente necessario per il rilascio di tale documentazione ed il concorrente sarà tenuto a produrre la stessa documentazione sopra indicata in caso di proroga del termine per la stipula del contratto, pena il fatto che sia considerato come rinunciatario dall'acquisto.

Il prezzo di acquisto, (dedotta la cauzione introitata a titolo di acconto prezzo, solo se presentata a mezzo assegno circolare non trasferibile) dovrà essere versato in un'unica soluzione alla stipula del contratto di vendita; non sono consentite dilazioni di pagamento.

Tutte le spese notarili, bolli, imposte, tasse e qualunque altro onere inerenti il trasferimento, sono a carico dell'aggiudicatario, senza possibilità di rivalsa nei confronti dell'Ente venditore. Si precisa che il contratto di vendita è soggetto ad imposta di registro, ipotecaria e catastale nelle percentuali previste dalla vigente legislazione fiscale, in quanto il Comune, nella presente procedura di vendita, non riveste la qualifica di soggetto IVA.

Il saldo del prezzo di acquisto e le ulteriori somme eventualmente dovute al Comune di Baceno, dovranno essere versate in un'unica soluzione prima della stipula dell'atto di compravendita.

Art. 10 – Informativa per il trattamento dei dati personali

Con riferimento al trattamento di dati personali ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 (di seguito DGPR) e del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, si forniscono le seguenti informazioni.

Titolare del trattamento

Comune di Baceno con sede in Baceno (VB) Via Roma n. 56 CAP 28861 (di seguito "Titolare").

Responsabile del trattamento

Responsabile del Servizio Tecnico comunale, domiciliato per tale carica in Baceno (VB) Via Roma n. 56 CAP 28861 (di seguito "Responsabile").

Finalità del trattamento

I dati personali forniti dal beneficiario proponente e dai partner saranno trattati esclusivamente per le finalità di cui al presente Avviso, per gli adempimenti connessi al relativo procedimento (ivi compresa la fase dei controlli sulle autocertificazioni) e per scopi istituzionali. In relazione alle attività di rispettiva competenza svolte dal Responsabile; si segnala che i dati forniti dai concorrenti vengono acquisiti dall'Ufficio per la valutazione della performance per verificare la sussistenza dei requisiti necessari per la partecipazione all'Avviso da parte del proponente.

Modalità del trattamento



COMUNE di BACENO

PROVINCIA DEL VERBANO-CUSIO-OSSOLA

UFFICIO SERVIZI TECNICI

Il trattamento dei dati acquisiti sarà effettuato con l'ausilio di strumenti, anche elettronici, idonei a garantirne la sicurezza e la riservatezza secondo le modalità previste dalle leggi e dai regolamenti vigenti.

Natura del conferimento

Il beneficiario proponente ed i partner sono tenuti a fornire i dati in ragione degli obblighi legali derivanti dalla normativa in materia di avvisi, appalti e contrattualistica pubblica. In mancanza del consenso a fornire i dati richiesti dall'Amministrazione si potrebbe determinare, a seconda dei casi, l'impossibilità di ammettere il proponente alla partecipazione all'Avviso o la sua esclusione da questa o la decadenza dal finanziamento, nonché l'impossibilità di stipulare la convenzione.

I dati potranno essere comunicati agli enti preposti alla verifica delle dichiarazioni rese dal beneficiario proponente ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 e a ogni soggetto che abbia interesse ai sensi della Legge n. 241/90 e s.m.i..

Destinatari di dati personali

In adempimento agli obblighi di legge che impongono la trasparenza amministrativa (art. 32 L. 190/2012; D.Lgs. 33/2013; artt. 20 e 28 D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.), i dati e/o la documentazione che la legge impone di pubblicare sono diffusi tramite il sito internet del Comune di Baceno, sezione "Amministrazione Trasparente".

Trattamento affidato a terzi

Qualora il Titolare dovesse affidare le operazioni di trattamento a terzi, questi ultimi saranno all'uopo nominati responsabili del trattamento ai sensi dell'articolo 28 del GDPR, previa verifica della conformità dell'attività degli stessi alle disposizioni in materia di protezione dei dati personali. Il Titolare ricorrerà unicamente a responsabili del trattamento che presentino garanzie sufficienti per mettere in atto misure tecniche e organizzative adeguate, in modo tale che il trattamento soddisfi i requisiti del GDPR e garantisca la tutela dei diritti dell'interessato. I dati potranno essere portati a conoscenza di persone autorizzate al trattamento degli stessi dal Titolare.

Periodo di conservazione dei dati

I dati verranno conservati per il tempo necessario allo svolgimento del procedimento di cui al presente Avviso e dei compiti di interesse pubblico o connessi all'esercizio di pubblici poteri di cui è investito il Titolare, nonché per l'ulteriore periodo eventualmente necessario per adempiere a specifici obblighi di legge.

Trasferimento dei dati personali in Paesi terzi

I dati personali trattati non sono trasferiti in Paesi terzi.

Diritti dell'interessato

L'interessato ha diritto di chiedere in ogni momento al Titolare del trattamento l'accesso ai dati e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento o di opporsi al loro trattamento, oltre al diritto alla portabilità dei dati e il diritto di revocare il consenso (ove applicabili) e, comunque, potrà esercitare nei confronti del Titolare del trattamento tutti i diritti di cui agli artt. 15 s.s. del GDPR. L'interessato ha il diritto di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali - come previsto dall'art. 77 del Regolamento stesso - ovvero ad altra autorità di controllo eventualmente competente.

Art. 11 – Responsabile del Procedimento

Ai sensi dell'art. 8 Legge n. 241/90 e s.m.i. si informa che il Responsabile del Procedimento in oggetto è Massimiliano BETTEO, Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Baceno.



COMUNE di BACENO

PROVINCIA DEL VERBANO-CUSIO-OSSOLA

UFFICIO SERVIZI TECNICI

Art. 12 – Pubblicità

Il presente avviso è inviato per l'affissione all'Albo Pretorio del Comune di Baceno e dei Comuni limitrofi (Crodo, Premia e Varzo), oltre che sul sito Internet istituzionale del Comune di Baceno all'indirizzo: <http://www.comune.baceno.vb.it/> , per un periodo non inferiore a 60 (sessanta) giorni.

Ulteriori forme di pubblicità potranno essere quelle stabilite dall'Art. 14 del *Regolamento delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari* , approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 28/02/2013.

Baceno (VB), 14 ottobre 2025
Protocollo n. 6439

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

Massimiliano BETTEO

(F.to digitalmente ai sensi del D.Lgs.n.82/2005 e s.m.i.)