



COMUNE DI CAREMA

Città Metropolitana di Torino

Piazza della Chiesa n° 2 – P.I. 05084130011 – C.F. 84001010010

☎ 10010 ☎ 0125-811168

Mail: info@comune.carema.to.it

PEC: comune.carema@pec.comune.carema.to.it



Prot. 1349 del 19/03/2026

BANDO DI GARA PER L'ALIENAZIONE DI IMMOBILI DI PROPRIETÀ E SUL TERRITORIO DEL COMUNE DI CAREMA CON PROCEDIMENTO DI ASTA PUBBLICA.

Il Responsabile del Servizio Tecnico

VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 14.12.2021 con la quale è stato approvato il piano delle Alienazioni Comunali per il biennio 2022/2024 redatto sulla base della perizia di stima predisposta dal geom. BOSONETTO Katia in virtù dell'incarico di cui alla Determinazione del Responsabile Tecnico n. 63 del 30.09.2021 e dalla quale si rileva che il valore dello stesso ammonta a complessivi €. 111.500,00=;

VERIFICATA la necessità di stralciare i fabbricati essendo necessario provvedere alla verifica del loro interesse culturale e provvedere all'alienazione dei soli terreni, in conformità alla nota prot. 3937 del 18.10.2022 per un valore complessivo di €. 13.250,00=;

DATO ATTO che in data 11.01.2024 si è provveduto alla pubblicazione di un primo bando che ha portato all'alienazione di due dei sette lotti previsti, come attestato da verbale di gara del 15.02.2024;

VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 16.12.2025 con la quale è stato approvato il piano delle Alienazioni Comunali per il biennio 2026/2028;

Rende noto che

Il Comune di Carema, con sede in Carema (TO), Piazza della Chiesa, 2 – P. IVA 05084130011, intende porre in vendita i beni sotto indicati con le modalità appresso riportate:

il giorno **23/04/2026** alle ore **10:00** presso la sede municipale sarà tenuta una procedura aperta per l'alienazione di immobili – all'interno del Comune di Carema - di proprietà del Comune di Carema di seguito descritto con il metodo delle offerte segrete esclusivamente in aumento da confrontarsi con il prezzo base indicato nel presente bando e secondo il criterio di cui all'art. 73 lett. c) e 76 R.D. 23.05.1924 n. 827 e s.m.i. con aggiudicazione al miglior offerente:

1) Dati identificativi dei beni da alienare con prezzo a base d'asta

bene	Foglio	Numero	Superficie mq	Localizzazione	Valore
1	4	181	184	Località Masony	€ 420,00
2	8	163	314	Località Montiglieri	€ 500,00
3	15	319	641	Località Cascina Clerino	€ 1.000,00
4	15	173	365	Località Cascina Clerino	€ 550,00
5	17	113	175	Località Siei	€ 350,00
6	17	197	192	Località Siei	€ 400,00
7	17	562	324	Località Siei	€ 650,00
8	18	136	679	Chianej Piano	€ 1.400,00
9	19	1	851	Località Bardeisa	€ 1.280,00
10	19	293	920	Località Luglianesco	€ 1.800,00
	19	295	850	Località Luglianesco	
11	21	344	1514	Località Lastreuil	€ 1.550,00

2) Procedura di aggiudicazione:

- procedura aperta mediante asta pubblica per l'alienazione dei beni patrimoniali. La gara sarà esperita con il metodo delle offerte segrete, esclusivamente in aumento, da confrontarsi poi col prezzo a base d'asta indicato nel presente avviso e secondo il criterio di cui agli artt. 73, lett. C) e 76 R.D. 23/5/1924, n. 827 e s.m.i., con aggiudicazione al miglior offerente.

Prezzo base di cessione: Il prezzo base per l'alienazione dei beni sopra descritti è fissato come segue:

- bene 1) € 420,00** (euro quattrocentoventi/00)
- bene 2) € 500,00** (euro cinquecento/00)
- bene 3) € 1.000,00** (euro mille/00)
- bene 4) € 550,00** (euro cinquecentocinquanta/00)
- bene 5) € 350,00** (euro trecentocinquanta/00)
- bene 6) € 400,00** (euro quattrocento/00)
- bene 7) € 650,00** (euro seicentocinquanta/00)
- bene 8) € 1.400,00** (euro millequattrocento/00)
- bene 9) € 1.280,00** (euro milleduecentottanta/00)
- bene 10) € 1.800,00** (euro milleottocento/00)
- bene 11) € 1.550,00** (euro millecinquacentocinquanta/00)

3) Termini e modalità di presentazione dell'offerta

Per la partecipazione alla gara i soggetti interessati dovranno inviare un plico chiuso, sigillato e controfirmato e/o siglato sui lembi di chiusura che dovrà recare all'esterno, **a pena di esclusione**, oltre all'indicazione del mittente, la seguente dicitura: **NON APRIRE "Contiene proposta di acquisto immobile comunale sito in Carema – bene n....."**.

Per sigillo si intende una qualsiasi impronta o segno atto ad assicurare la chiusura e, nello stesso tempo, confermare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente, al fine di evitare manomissioni di sorta della busta contenente l'offerta, sia impronta espressa su materiale plastico come ceralacca o piombo, sia striscia o nastro adesivo incollati con firme ed eventuali timbri.

L'offerta, inviata per mezzo del servizio postale, agenzia autorizzata, corriere oppure consegnata a mano, dovrà **pervenire, pena l'esclusione**, al COMUNE DI CAREMA – UFFICIO PROTOCOLLO – Piazza della Chiesa, 2 -10010 – CAREMA (TO) – tassativamente e senza possibilità di alcuna proroga entro e non oltre le **ore 12.00 del giorno 22/04/2026**;

Il recapito del plico ai fini della gara, integro, rimane ad esclusivo rischio del mittente, restando esclusa ogni responsabilità dell'Amministrazione comunale ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

Farà fede dell'arrivo il timbro e l'ora di accettazione apposti sull'offerta dall'Ufficio Protocollo dell'Ente.

All'interno del plico dovranno essere racchiusi, **a pena di esclusione**:

A. Proposta irrevocabile di acquisto, ex art. 1329 cc, in regola con l'imposta di bollo, **redatta secondo il modello allegato al presente avviso (Allegato A)**, completa delle relative dichiarazioni sostitutive, rese ai sensi del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche.

Nella proposta irrevocabile di acquisto dovrà essere specificato l'immobile per il quale si presenta l'offerta. La proposta irrevocabile di acquisto può essere presentata anche congiuntamente da più soggetti. In tale caso la medesima dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti interessati o dai loro legali rappresentanti e dovrà altresì specificare le quote di proprietà che ciascuno intende acquistare. In tale ipotesi, comunque, la proposta di acquisto dovrà riguardare l'intera proprietà del lotto richiesto a pena di invalidità dell'offerta.

B. Copia fotostatica, non autenticata, del documento d'identità di ogni sottoscrittore della proposta, del presente avviso e dell'offerta economica;

C. Garanzia provvisoria pari al 10% del prezzo a base di cessione dell'immobile, sotto forma di assegno circolare non trasferibile o fideiussione bancaria o assicurativa; in alternativa è consentito il versamento in

dell'importo corrispondente sotto indicato presso la Tesoreria Comunale (Agenzia POSTE ITALIANE di Crema) IBAN IT 02V0760103200001068805405, e quindi delle seguenti somme:

bene 1) € 42,00 (euro quarantadue/00)
bene 2) € 50,00 (euro cinquanta/00)
bene 3) € 100,00 (euro cento/00)
bene 4) € 55,00 (euro cinquantacinque/00)
bene 5) € 35,00 (euro trentacinque/00)
bene 6) € 40,00 (euro quaranta/00)
bene 7) € 65,00 (euro sessantacinque/00)
bene 8) € 140,00 (euro centoquaranta/00)
bene 9) € 128,00 (euro centoventotto/00)
bene 10) € 180,00 (euro centottanta/00)
bene 11) € 155,00 (euro centocinquantacinque/00)

Tale garanzia copre la mancata sottoscrizione del contratto per volontà dell'aggiudicatario e verrà svincolata al momento della sottoscrizione del contratto stesso o in caso di mancata aggiudicazione.

Si avverte che la mancata presentazione della cauzione comporta l'esclusione dalla procedura del concorrente inadempiente.

Nel caso di offerta congiunta di più soggetti la garanzia dovrà comunque essere prestata in modo unitario in misura pari al 10% del prezzo base di cessione dell'immobile richiesto;

D. Busta sigillata e controfirmata nei lembi di chiusura contenente esclusivamente l'offerta per acquisto immobile (offerta economica); la medesima dovrà essere redatta impiegando lo schema allegato al presente avviso (Allegato B).

In tale busta non devono essere inseriti altri documenti.

La busta, una per ogni singolo lotto, dovrà riportare la seguente dicitura sull'esterno ***"Contiene proposta di acquisto immobile comunale sito in Carema – bene n....."***.

L'offerta, in regola con l'assolvimento dell'imposta di bollo, dovrà essere sottoscritta dal/i soggetto/i proponente/i o dal suo/loro legale/i rappresentante/i e dovrà riportare il prezzo offerto espresso in cifre ed in lettere, indicato nella proposta irrevocabile di acquisto.

Qualora ci fosse discordanza tra l'importo in cifre ed in lettere si riterrà valido l'importo espresso in lettere.

Il prezzo offerto per l'acquisto dell'immobile deve essere superiore a quello fissato come base dal precedente punto 2), a pena di esclusione dalla procedura; non sono ammesse offerte al ribasso né offerte pari al prezzo a base d'asta.

Non è ammessa la presentazione di proposte condizionate o espresse in modo indeterminato nonché proposte irrevocabili fatte per persona da nominare, mentre sono ammesse quelle per procura. In tal caso la procura deve essere speciale, redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e deve essere inserita nella busta principale e non in quella contenente l'offerta economica.

Il possesso dei requisiti dovrà essere dichiarato ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 (Allegato A), a pena di inammissibilità, dal/i soggetto/i proponente/i o dal suo/loro legale/i rappresentante/i. Il Comune si riserva la facoltà di verificare, prima della stipulazione del contratto, il possesso dei requisiti dichiarati.

Non saranno prese in considerazione le offerte le cui buste risultassero irregolari all'atto dell'apertura o che, per qualsiasi ragione, pervenissero oltre il termine fissato.

Le offerte presentate hanno natura irrevocabile. Sono pertanto immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio nasce con l'aggiudicazione definitiva. L'offerta presentata è vincolante per 120 giorni.

4) Criteri di valutazione delle offerte

All'apertura delle offerte potrà presenziare chiunque sia interessato; la gara avrà inizio nel giorno e nell'ora stabiliti anche se nessuno degli offerenti fosse presente nel luogo di svolgimento della stessa.

Il presidente della commissione di gara ha facoltà insindacabile di sospendere o di posticipare la data della gara. Le offerte presentate saranno valutate secondo quanto stabilito dai succitati dettati legislativi e delle

normative di legge vigenti al momento della gara; pertanto, l'aggiudicazione di ciascun lotto verrà effettuata in favore del concorrente che avrà effettuato l'offerta più elevata rispetto all'importo a base d'asta per ciascun lotto. In caso di parità tra diverse offerte si procederà mediante sorteggio ai sensi di quanto previsto dall'art. 77 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827.

Si procederà all'aggiudicazione di ogni singolo lotto anche nel caso in cui pervenga un'unica offerta valida.

In sede di gara l'offerta presentata non potrà essere ritirata né modificata o sostituita con altra.

Terminata la fase di valutazione delle offerte la commissione provvederà all'aggiudicazione.

L'aggiudicazione ha comunque carattere provvisorio ed è subordinata all'esito positivo delle verifiche e dei controlli sul soggetto aggiudicatario in ordine al possesso dei requisiti previsti, nonché alla verifica di quanto previsto dal presente bando relativamente all'esercizio di eventuale diritto di prelazione da parte di soggetto interessato.

L'Amministrazione si riserva di disporre con provvedimento motivato, ove ne ricorrano ragioni di interesse pubblico, la "non aggiudicazione", la riapertura dei termini della gara o l'eventuale ripetizione delle operazioni di essa. In particolare potranno essere riaperti i termini, con determinazione del responsabile competente, nell'ipotesi in cui alla data di scadenza non siano pervenute offerte valide.

L'indizione e l'esperimento della procedura non vincolano ad alcun titolo il Comune, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita. In tal caso l'aggiudicatario non potrà avanzare o far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria nei confronti del Comune di Carema.

L'esito dei lavori della commissione aggiudicatrice formerà oggetto di aggiudicazione definitiva con specifica determinazione adottata dal responsabile d'area competente.

5) Versamento del prezzo di acquisto

Il prezzo di acquisto dovrà essere corrisposto dal/i soggetto/i aggiudicatari/ all'atto della stipula del contratto di compravendita, esclusivamente mediante bonifico bancario, intestato a "Tesoreria del Comune di Carema" (Agenzia POSTE ITALIANE di Crema) IBAN IT02V0760103200001068805405.

Nel caso in cui la cauzione provvisoria sia stata presentata mediante assegno circolare non trasferibile l'importo da versare sarà pari alla differenza tra l'importo totale dovuto e l'importo della cauzione prestata. L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà – e l'acquirente dovrà manifestare in proposito il proprio incondizionato impegno – di richiedere all'aggiudicatario in via definitiva di procedere al versamento anticipato di una somma non superiore al 85% dell'importo offerto da considerarsi aggiuntivo rispetto al deposito cauzionale già versato; tale versamento dovrà avvenire entro e non oltre giorni 5 (CINQUE) decorrenti dalla notifica formale, espressa per iscritto, di tale volontà da parte dell'Amministrazione Comunale significando che in caso di inadempimento da parte del soggetto aggiudicatario si procederà senza indugio alla revoca dell'aggiudicazione ed all'incameramento della cauzione provvisoria prestata.

Nel caso in cui l'offerta sia stata presentata da più soggetti che intendono acquisire uno o più lotti congiuntamente, il prezzo dovrà comunque essere integralmente versato entro il medesimo termine di cui sopra, con vincolo di solidarietà tra gli stessi.

6) Obblighi dell'ente

L'Ente provvederà a fornire tutta la necessaria assistenza e documentazione all'aggiudicatario per addivenire nel più breve tempo possibile alla stipula del contratto di compravendita degli immobili interessati; tutte le spese relative alla stipula, alla registrazione del contratto di compravendita immobiliare nonché agli adempimenti conseguenti saranno a totale carico dell'aggiudicatario.

7) Obblighi dell'aggiudicatario e stipulazione del contratto

L'aggiudicatario sarà tenuto ai seguenti adempimenti nel termine successivamente fissato e comunicato dall'Amministrazione comunale:

- versamento delle spese contrattuali (bolli, diritti di segreteria, imposta di registro, ecc.);

stipulazione del contratto, pena l'applicazione delle sanzioni - previste dalle vigenti disposizioni.

Il contratto dovrà essere stipulato con l'aggiudicatario per atto pubblico, ai sensi di quanto disposto dal Capo IV, Sezione I, del R.D. 827/24, entro e non oltre il termine di mesi 6 (sei) dalla comunicazione al/i soggetto/i interessato/i di avvenuta definitiva aggiudicazione della gara.

In caso di mancato rispetto degli adempimenti sopra indicati entro il termine fissato, il soggetto viene dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e si provvederà ad incamerare la cauzione provvisoria presentata.

La stipulazione del contratto avverrà alle seguenti condizioni:

- La vendita sarà fatta a corpo e non a misura, allo stesso titolo, con i medesimi oneri e nello stato e forma con la quale gli immobili sono posseduti dal Comune. L'acquirente subentrerà in tutti i diritti ed in tutti gli obblighi del precedente proprietario.
- Gli immobili vengono venduti ed accettati dall'aggiudicatario nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e come sono posseduti, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, anche non dichiarate, e con tutti i pesi che vi fossero inerenti, e con i vincoli posti in essere per la zona dal PRG vigente e per gli immobili.
- L'acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi dell'ente proprietario e non potrà comunque entrare nel possesso materiale dei beni acquistati prima dell'avvenuta stipulazione del contratto di compravendita.
- Tutte le spese per la stipula dell'atto di compravendita sono a carico dell'acquirente, così come ogni altro onere inerente o conseguente alla compravendita, comprese le eventuali spese di frazionamento dell'area.

8) Avvertenze generali

Non si darà corso al plico che non risulti pervenuto al Protocollo Generale nel termine sopraindicato, anche se inviato per posta; pertanto farà fede esclusivamente l'attestazione di arrivo al Comune apposta sullo stesso dall'Ufficio Protocollo del Comune.

Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, il plico stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

L'offerta, una volta presentata, non può essere più ritirata dal concorrente al quale è data solo la possibilità di presentare, sempre entro il termine prescritto nel bando, altra offerta successiva, la quale modificherà quella precedente e sarà considerata come revocatoria della stessa.

Eventuali offerte condizionate non verranno prese in considerazione.

Determineranno l'esclusione dalla gara, oltre all'inosservanza di quanto previsto nel bando di gara, anche i seguenti casi:

- a) la mancanza o l'irregolarità anche di una sola delle dichiarazioni richiamate nel bando di gara, ritenute dal Presidente essenziali per la *par condicio* dei concorrenti e, quindi, non regolarizzabili;
- b) la mancanza della chiusura e della sigillatura con mezzo idoneo (ceralacca, nastro o striscia adesiva) della busta esterna;
- c) la mancanza della chiusura e della sigillatura con mezzo idoneo (ceralacca, nastro o striscia adesiva) della busta interna contenente l'offerta economica;
- d) la mancanza, sia sulla busta esterna di invio che su quella interna, della dicitura oggetto della gara unitamente alla indicazione del mittente;
- f) il mancato versamento della cauzione provvisoria oppure il versamento di una cauzione provvisoria di importo insufficiente;

La proclamazione dell'esito della gara da parte del Presidente non sarà efficace per il Comune, se non dopo l'approvazione definitiva dell'aggiudicazione da parte del competente organo.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà insindacabile di non far luogo alla gara stessa o di prorogare la data, senza che i concorrenti possano avanzare alcuna pretesa al riguardo.

Tutte le spese contrattuali ed altre eventuali saranno a carico del soggetto aggiudicatario della gara.

Qualsiasi irregolarità dell'offerta, sia nel contenuto sia rispetto alle prescrizioni del presente bando, potrà essere ragione di annullamento dell'offerta stessa, ad insindacabile giudizio del Presidente di gara.

Non saranno prese in considerazione offerte per persone da nominare né offerte contenenti clausole di sorta.

Ai non aggiudicatari saranno immediatamente restituiti i depositi eseguiti, mentre quello dell'aggiudicatario provvisorio sarà trattenuto a garanzia dell'offerta, delle spese di contratto e di quelle a esso conseguenti.

Gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni in ordine alle modalità di partecipazione, richiedere informazioni sugli immobili oggetto del presente bando, prendere visione della documentazione tecnica personalmente, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carema nelle ore d'ufficio.

Il concorrente, con la partecipazione alla gara, consente, per tutte le esigenze procedurali, il trattamento dei propri dati, anche personali, ai sensi della legge 675/96 e successive modificazioni ed integrazioni.

I partecipanti alla gara, indicando i dati richiesti, autorizzano implicitamente l'utilizzazione dei medesimi limitatamente agli adempimenti della procedura di gara; il rifiuto a fornire i dati richiesti determina l'esclusione dalla gara.

Responsabile del procedimento: Geom. Giuseppe MINGOIA – Responsabile del Settore Tecnico Comunale (Tel. 0125 811168, e-mail tecnico@comune.carema.to.it).

9) Prescrizioni finali

Per quanto non previsto dal presente avviso valgono le vigenti disposizioni di legge, nazionali, regionali e regolamentari in quanto applicabili.

10) Trattamento dei dati

Ai sensi degli artt. 11 e ss. del D.Lgs. 30/06/2003, n. 196 e s.m.i. recante il "Codice in materia di protezione dei dati", si informa che:

- i dati personali forniti e raccolti in occasione del presente procedimento verranno utilizzati esclusivamente in funzione e per i fini dello stesso procedimento;
- il trattamento dei dati conferiti dai partecipanti alla procedura ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti rispetto all'alienazione di cui trattasi;
- il conferimento dei dati richiesti ha natura facoltativa; un eventuale rifiuto a rendere le dichiarazioni previste comporterà l'esclusione dalla procedura di gara;
- i dati raccolti potranno essere oggetto di comunicazione: al personale dipendente dell'Ente responsabile in tutto od in parte del procedimento e comunque coinvolto per ragioni di servizio, agli eventuali soggetti esterni all'Ente comunque coinvolti nel procedimento, alla Commissione di gara, ai concorrenti in gara, ai competenti uffici pubblici in esecuzione delle vigenti disposizioni di legge, agli altri soggetti aventi titolo ai sensi della L. 241/1990 e s.m.i.;

in relazione al trattamento potranno essere esercitati tutti i diritti elencati dall'art.7 del D.Lgs.106/2003. Il titolare del trattamento è il Comune di Carema con sede in Piazza della Chiesa, 2 – 10010 Carema (TO).

11) Informazioni complementari

Il presente bando di gara ed i relativi allegati nonché i documenti complementari sono disponibili sul sito internet di questo Comune all'indirizzo www.comune.carema.to.it – sezione avvisi, bandi e concorsi - Bandi. Il bando di gara sarà pubblicato all'Albo Pretorio comunale nonché sul succitato sito web per il periodo di 30 (trenta) giorni.

Carema, 19.03.2026

UFFICIO TECNICO COMUNALE
f.to RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Geom. Giuseppe MINGOIA)