



Città di Imperia

Settore Servizi Finanziari e Patrimonio

BANDO DI GARA PER LA VENDITA DI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE

IL DIRIGENTE DI SETTORE

In esecuzione della Delibera del Consiglio Comunale n. 93 del 28.11.2024, con la quale è stato approvato, ai sensi dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008, convertito in Legge n. 133/2008, il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliari 2025-2027, nonché della Delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 30.09.2025, esecutiva a termini di legge, con cui è stato approvato l'aggiornamento al Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliari 2025-2027.

Vista la propria Determinazione Dirigenziale n. 1709 del 16.10.2025, di indizione della presente asta pubblica.

Visto il R.D. n. 827 del 23.05.1924.

Visto il D.Lgs. n. 267/2000.

Visto il vigente Regolamento Comunale per l'Alienazione dei beni immobili, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 90 del 28.11.2024.

RENDE NOTO

che il giorno 24 novembre 2025, con inizio alle ore 09:00 per il Lotto n. 1 ed a seguire per i successivi Lotti, in ordine numerico, per i quali sono state presentate offerte, nella Sala Commissioni, al primo piano del Palazzo Municipale, sito in Imperia, Viale Matteotti n. 157, dinanzi ad apposita Commissione, si procederà all'esperimento dell'Asta Pubblica per la vendita dei sotto specificati immobili di proprietà del Comune di Imperia, con il sistema di cui all'art. 73, comma 1, lettera C) del R.D. n. 827/1924 (per mezzo di offerte segrete da confrontare con la base d'asta).

L'aggiudicazione sarà definita ad unico incanto per lotti separati.

a) NR. LOTTO – DESCRIZIONE DEI BENI – DATI CATASTALI – PREZZO A BASE D'ASTA

- LOTTO NR. 1): Locale Commerciale sito in Imperia, Piazza Dante (denominato ex "Bar Agostino"), iscritto al N.C.E.U. Foglio 5, Sezione Oneglia, Mappale 496, sub. 2, cat. C1; Foglio 5, Sezione Oneglia, Mappale 911, sub. 1, cat. C1; Foglio 5, Sezione Oneglia, Mappale 911, sub. 2, cat. C2. Sull'immobile sono presenti vincoli storico-artistici. Libero. Prezzo a base d'asta € 276.000,00 oneri fiscali secondo legge;

- LOTTO NR. 2): Locale Commerciale sito in Imperia, Piazza Dante (denominato “Agenzia Sagittario”), iscritto al N.C.E.U. Foglio 5, Sezione Oneglia, Mappale 496, Sub. 1, cat. C1. Sull’immobile sono presenti vincoli storico-artistici. Attualmente locato e soggetto a prelazione. Prezzo a base d’asta € 281.000,00 oneri fiscali secondo legge;

b) CONDIZIONI GENERALI

L’esatta individuazione e consistenza dei lotti di vendita sono indicate nelle schede di identificazione e di stima disponibili presso il Servizio Patrimonio del Comune di Imperia.

Gli immobili di cui sopra vengono venduti a corpo, nello stato di fatto e di diritto, allo stesso titolo e con i medesimi oneri e nello stato e forma in cui attualmente si trovano in capo al Comune, con tutti i diritti, ragioni, servitù attive e passive, pertinenze, accessioni manifeste e non manifeste, così come sono in capo al Comune in forza dei titoli e del possesso, apparenti e non apparenti, esistenti e/o imposti dalle vigenti leggi.

Non si farà luogo ad azioni per lesione, né ad azione per diminuzione del prezzo, per qualunque errore materiale della descrizione dei beni posti in vendita e nella determinazione del prezzo a base d’asta, nella indicazione della superficie, dei confini, dei dati catastali, intendendosi che l’aggiudicatario, con la dichiarazione di essersi recato sul posto ed aver esaminato l’immobile e tutta la documentazione relativa ad esso, abbia inteso dichiarare di conoscere perfettamente l’immobile ed il valore.

L’Amministrazione si riserva la facoltà di revocare l’Avviso di indizione dell’Asta ovvero di non procedere alla successiva aggiudicazione, senza che i soggetti interessati possano vantare pretese circa la prosecuzione della procedura medesima.

Ai sensi dell’art. 1471 del Codice Civile non possono essere compratori, né direttamente né per interposta persona, gli Amministratori del Comune di Imperia, pena la nullità dell’acquisto.

c) MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

All’Asta Pubblica può partecipare chiunque abbia interesse e che possenga le condizioni ed i requisiti prescritti dal presente avviso.

I concorrenti dovranno produrre una domanda di partecipazione ed un’offerta economica inserite in due buste separate ed entrambe dovranno poi essere inserite in un unico plico, come segue:

*

Busta numero 1) L’istanza di ammissione al pubblico incanto (con marca da bollo da € 16,00) dovrà essere presentata, in lingua italiana, compilando l’apposita domanda di partecipazione allegata al presente bando sotto la lettera A/1 (per le persone fisiche) o A/2 (per le persone giuridiche), sulla quale dovranno essere dichiarate tutte le formule sotto indicate e sottoscritta con firma leggibile e per esteso.

La sottoscrizione non dovrà essere autenticata purché all’istanza venga allegata la fotocopia, leggibile e non autenticata, di un documento di identità del sottoscrittore.

La domanda di partecipazione, a pena di esclusione, dovrà essere debitamente sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall’offerente o dal procuratore speciale ovvero, nel caso in cui questi sia persona giuridica, dal suo legale rappresentante.

La domanda di ammissione al pubblico incanto dovrà essere inserita in busta chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura, recante la dicitura **“Domanda di partecipazione”**.

In tale domanda dovranno, dunque, essere indicati:

- per le persone fisiche: il nome ed il cognome, il luogo e la data di nascita, la residenza, il codice fiscale, il numero di telefono e l'indirizzo e-mail dell'offerente;
- per le imprese o enti: la ragione/denominazione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il numero di telefono e l'indirizzo e-mail, nonché le generalità del Legale Rappresentante o di chi sottoscrive l'offerta e la giustificazione dei poteri di firma. In tutti i casi, ove si tratti di procuratore speciale, dovrà altresì essere allegato l'originale o la copia conforme all'originale della procura in forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata;
- autocertificazione, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, con cui l'offerente dichiara:
 - di non essere interdetto, inabilitato e che a suo carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati (in caso di persona fisica);
 - di non avere in corso procedure di fallimento e altre procedure concorsuali (in caso di imprese);
 - di non aver riportato condanne penali passate in giudicato che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione e comunque di non trovarsi in alcuna delle condizioni ostative alla stipulazione di contratti con la Pubblica Amministrazione;
 - che nei propri confronti non è pendente procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione i cui all'art. 6 del D.Lgs. n. 159/2011 o di una delle cause ostative previste dall'art. 67 del D.Lgs. n. 159/2011;
 - di conoscere ed accettare incondizionatamente tutto quanto stabilito nel presente Bando;
 - di avere piena conoscenza ed accettato il fatto che gli immobili in oggetto sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, inclusi eventuali diritti e servitù costituiti e costituendi;
 - di essersi recato sul posto, di aver esaminato l'immobile, di essere a conoscenza del suo attuale stato di consistenza e dell'attuale situazione urbanistica e di aver tenuto conto di tutte le circostanze generali e particolari che possono aver influito sull'offerta, esonerando il Comune di Imperia da qualsivoglia responsabilità al riguardo;
 - di avere piena conoscenza sulle facoltà degli aventi diritto di esercitare il diritto di prelazione ai sensi e secondo le disposizioni di legge e del presente bando;
 - di non essere debitore nei confronti del Comune di Imperia di somme di denaro per canoni, affitti, indennità a qualsiasi titolo, ed altri tributi comunali;
 - di essere a conoscenza che saranno a proprio carico le spese di rogito, registro, le relative volture e trascrizioni ed ogni altra spesa inerente o conseguente alla compravendita;
 - di essere a conoscenza che qualora in seguito ai controlli effettuati d'ufficio dalla stazione appaltante emerga la non veridicità del contenuto della presente dichiarazione sostitutiva, ove risultasse affidataria, decadrà ai sensi dell'art. 75 del D.P.R. n. 445/2000 da ogni beneficio conseguente all'eventuale

provvedimento di aggiudicazione e sarà tenuto al risarcimento degli eventuali danni, oltre ad incorrere in responsabilità penale in base al disposto dell'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000;

- ai fini della restituzione del deposito cauzionale prestato secondo le modalità previste alla lettera d) del presente Bando, l'indicazione degli estremi del conto corrente con codice IBAN dell'offerente.

Alla domanda di partecipazione devono essere allegati:

- copia fotostatica di un documento valido di identità del sottoscrittore;
- originale o copia conforme all'originale dell'eventuale procura;
- ricevuta attestante l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale a garanzia dell'offerta e della sottoscrizione del contratto, come specificato al successivo punto d).

Nel caso in cui la domanda di partecipazione, per il medesimo lotto, venga presentata da due soggetti, tutti i dati ed i documenti sopra richiesti dovranno essere compilati ed allegati da entrambi gli interessati.

*

Busta numero 2) Dovrà essere compilato il modello “Offerta Economica”, sottoscritto con firma leggibile e per esteso, che si allega al presente bando (Allegato B) con indicazione:

- delle generalità dell'offerente;
- dell'importo offerto, espresso in cifre ed in lettere, tenendo presente che nel caso di discordanza prevarrà l'importo espresso in lettere. L'offerta dovrà essere pari o superiore all'importo posto a base d'asta. Non verrà ritenuta valida alcun offerta in diminuzione.

L'offerta deve essere firmata dal/i sottoscrittore/i dell'istanza di partecipazione di cui alla Busta numero 1).

L'offerta economica, a pena di esclusione, dovrà essere debitamente sottoscritta, con firma leggibile e per esteso dall'offerente o dal procuratore speciale ovvero, nel caso di persona giuridica, dal suo Legale Rappresentante; **dovrà essere inserita in una busta chiusa recante all'esterno la dicitura “Offerta economica”.**

Nella busta contenente l'offerta economica non devono essere inseriti altri documenti e tale busta dovrà essere chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura.

Nel caso in cui l'Offerta economica venga presentata da due soggetti, tutti i dati sopra richiesti dovranno essere compilati da entrambi gli interessati.

*

Le due buste contenenti la “Domanda di partecipazione” e l’ “Offerta economica” dovranno essere racchiuse in un unico plico chiuso e controfirmato sui lembi di chiusura, sul quale dovrà, inoltre, essere riportata, oltre al nominato dell'offerente, anche la seguente dicitura “Offerta per l'asta del giorno 24 novembre 2025 per l'acquisto dell'immobile di cui al Lotto numero ...”.

L'indicazione sul plico esterno del nominativo dell'offerente e del numero del lotto sono prescritte a pena di esclusione, per cui in mancanza di tali dati non si procederà all'apertura della busta.

Il plico deve essere indirizzato a: Comune di Imperia, Viale Matteotti n. 157, 18100 Imperia.

Il plico dovrà pervenire, A PENA DI ESCLUSIONE, all'Ufficio Protocollo del Comune di Imperia entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 21 novembre 2025, mediante consegna a mani, ovvero avvalendosi del servizio postale.

Faranno ESCLUSIVAMENTE fede il timbro della data di ricevimento e l'orario posto dall'Ufficio Protocollo del Comune di Imperia, all'atto di ricevimento, anche nel caso in cui il plico sia oggetto di raccomandata con avviso di ricevimento.

A maggior chiarimento si specifica che non farà fede, in alcun caso, il timbro di spedizione.

Resta, pertanto, inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente e nessuna eccezione potrà essere sollevata se, per qualsiasi motivo, il plico non dovesse giungere a destinazione entro il termine e l'orario sopra indicati.

Le offerte pervenute successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenute valide ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all'asta.

Non sono ammesse offerte per persone da nominare ai sensi dell'art. 1401 e ss. del Codice Civile.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altre offerte proprie. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità ed esclusione dalla gara, cancellazioni, correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

Si procederà, altresì, all'esclusione qualora la sottoscrizione non autenticata in calce all'istanza non sia accompagnata da una fotocopia, ancorché non autenticata, di un documento di identità del sottoscrittore,

Non sono da ritenere causa di esclusione le mere irregolarità formali che comunque non possono far sorgere dubbi sulla paternità, veridicità e consistenza dell'offerta.

Ove si intenda partecipare per l'acquisto di diversi lotti, le domande e le relative offerte dovranno essere predisposte ed inviate separatamente.

d) DEPOSITO CAUZIONALE

Ogni concorrente dovrà versare un deposito cauzionale a garanzia della serietà dell'offerta, dell'importo corrispondente al 10% del prezzo fissato a base d'asta, ovvero:

LOTTO NR.	IMPORTO
1	€ 27.600,00
2	€ 28.100,00

Il deposito cauzionale, la cui ricevuta deve essere allegata alla domanda di partecipazione, dovrà essere costituito mediante bonifico bancario a favore del Comune di Imperia da effettuarsi alle seguenti coordinate bancarie: IBAN IT15K0538710502000047227580 – BPER BANCA S.p.a. - Agenzia 1 Oneglia.

Ciò indicando la seguente causale di versamento “Deposito cauzionale per asta immobili del 24 novembre 2025 lotto n. ...”.

Non sono ammesse polizze assicurative, né fidejussioni bancarie.

L'ammontare del deposito cauzionale prestato dai soggetti non aggiudicatari verrà restituito agli stessi entro 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione definitiva, mentre l'ammontare di quella prestata dal soggetto aggiudicatario definitivo verrà imputata in conto prezzo di vendita.

In entrambi i casi i depositi verranno restituiti o imputati all'ammontare pari a quello corrisposto, senza il riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese.

Qualora non si addivenga alla stipulazione dell'atto, per fatto imputabile all'aggiudicatario definitivo, il provvedimento con cui si dispone l'aggiudicazione definitiva verrà revocato e l'Amministrazione tratterà la cauzione versata, riservandosi di procedere all'aggiudicazione in favore del soggetto la cui offerta sia successiva in graduatoria, previa valutazione di pubblico interesse.

e) MODALITÀ DI GARA E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

L'asta pubblica verrà esperita con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta ai sensi dell'art. 73, lettera c), del R.D. n. 827/1924, con aggiudicazione al miglior offerente, purché l'offerta sia pari o superiore al prezzo a base d'asta, di fronte ad apposita Commissione riunitasi in seduta pubblica.

Non saranno ammesse offerte aggiuntive, sostitutive, condizionate od espresse in modo indeterminato.

Il Presidente della Commissione, alle ore, nel giorno e nel luogo indicati per lo svolgimento dell'asta, aprirà i plichi pervenuti e contenenti le offerte di gara, verificando la completezza e la conformità alle disposizioni del presente bando della domanda di partecipazione, nonché verificando l'avvenuta costituzione del deposito cauzionale, quindi successivamente darà lettura dell'offerta economica.

Non appena concluse le operazioni di lettura delle offerte, la Commissione provvederà a stilare una graduatoria delle offerte pervenute e ritenute ammissibili in ordine decrescente di prezzo e il Presidente, anche in qualità di Dirigente competente, procederà a proclamare, per ciascun lotto, l'aggiudicazione provvisoria a favore di colui che ha formulato l'offerta di maggior importo rispetto alla base d'asta fissata.

Dello svolgimento e dell'esito della gara viene redatto apposito verbale contenente anche la proclamazione da parte del Dirigente dell'aggiudicazione provvisoria.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Nel caso di due o più offerte di pari importo per lo stesso lotto, nella stessa seduta si procederà, per l'attribuzione di precedenza nella collocazione in graduatoria, con le modalità previste dall'art. 18, comma 3, del Regolamento Comunale per l'alienazione di beni immobili.

(art. 18, comma 3 *"L'aggiudicazione è fatta all'offerta più conveniente per l'Amministrazione Comunale e il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello fissato nel bando. In caso di parità si procede:*

- ad una ulteriore gara con offerte segrete al rialzo se gli offerenti sono presenti e vogliono migliorare l'offerta;*
- alla scelta dell'offerta le cui modalità di pagamento siano più convenienti per il Comune (in presenza di diverse modalità di pagamento);*
- ad estrazione a sorte in caso di assenza di uno o più offerenti o qualora gli offerenti presenti non vogliano migliorare l'offerta o non vi siano diverse modalità di pagamento").*

f) AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

Successivamente allo svolgimento dell'asta pubblica si provvederà ad acquisire d'ufficio, per il solo soggetto risultato aggiudicatario, la documentazione diretta a dimostrare il possesso dei requisiti di cui alla dichiarazione sostitutiva presentata nell'istanza di partecipazione.

L'accertamento della mancata veridicità delle dichiarazioni comporta la revoca dell'aggiudicazione provvisoria, salvo le responsabilità penali. L'Ente, inoltre, procederà ad incamerare il deposito cauzionale, fatto salvo il diritto al maggior danno, con la facoltà di aggiudicare l'asta al secondo classificato in graduatoria.

A seguito dell'esito positivo delle verifiche delle dichiarazioni sostitutive dell'aggiudicatario, il Dirigente adotterà la determinazione di aggiudicazione definitiva.

L'aggiudicazione definitiva non ha gli effetti del contratto.

g) DIRITTI DI PRELAZIONE

L'immobile – locale commerciale di Imperia denominato “Agenzia Sagittario”, Piazza Dante (iscritto al N.C.E.U. al Foglio 5, Sezione Oneglia, Mappale 496, Sub. 1, cat. C1) – di cui al LOTTO n. 2 è gravato da un diritto di prelazione.

I soggetti che hanno diritto di prelazione sugli immobili indicati nella presente asta pubblica saranno tenuti a corrispondere il prezzo più alto offerto in sede di gara.

I soggetti beneficiari del suddetto diritto di prelazione dovranno essere in regola con i pagamenti dei canoni di affitto e/o corrispettivi.

La comunicazione relativa all'esercizio del diritto di prelazione agli aventi diritto verrà formalizzata entro 10 (dieci) giorni dal verbale di aggiudicazione provvisoria tramite raccomandata a.r. o p.e.c. e conterrà l'indicazione del prezzo di aggiudicazione, con l'invito specifico ad esercitare o meno il diritto di prelazione ed i termini entro i quali esercitarlo e procedere al pagamento.

L'esercizio del diritto di prelazione dovrà avvenire in forma scritta con nota consegnata direttamente al Protocollo dell'Ente o a mezzo raccomandata a.r. entro il termine assegnato nella comunicazione dell'Ente e con versamento di una cauzione pari al 10% del prezzo fissato e dovrà contenere l'accettazione esplicita di tutte le condizioni di vendita.

La cauzione dovrà essere costituita ai sensi del punto d) del presente bando.

Nel caso di esercizio di prelazione da parte di aventi diritto, con apposito provvedimento, si provvederà all'aggiudicazione provvisoria a favore dell'avente diritto di prelazione e si disporrà la restituzione della cauzione al vincitore dell'asta.

h) STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

La stipulazione dell'atto avverrà entro sessanta giorni dall'aggiudicazione definitiva.

Tutte le spese relative e consequenziali all'atto stesso (per adempimenti obbligatori per legge, catastali, registrazione, trascrizione, imposte, tasse, ecc.) saranno a totale carico dell'acquirente.

Qualora non si addivenga alla stipulazione dell'atto per fatto imputabile all'aggiudicatario definitivo o non vengano rispettate le condizioni di vendita, il provvedimento con cui si dispone l'aggiudicazione definitiva verrà revocato e l'Amministrazione tratterà la cauzione versata, riservandosi di procedere all'aggiudicazione in favore del soggetto la cui offerta sia successiva in graduatoria, previa valutazione di pubblico interesse.

i) MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il pagamento del prezzo di acquisto indicato nell'offerta dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione alla stipula del contratto di compravendita, mediante versamento alla Tesoreria Comunale, da effettuarsi alle

seguenti coordinate bancarie: IBAN IT15K0538710502000047227580 – BPER Banca S.p.A. - Agenzia 1 Oneglia.

L'aggiudicatario è, inoltre, tenuto a corrispondere, con separato versamento, tutte le spese e le imposte dovute ai sensi di legge.

D) INFORMATIVA EX D.LGS. N. 196/2003

Il concorrente, con la partecipazione, consente il trattamento dei propri dati, anche personali, ai sensi del Decreto Legislativo n. 196/2003, per tutte le esigenze procedurali. Il trattamento dei dati avverrà con sistemi elettronici e manuali, in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza, nel rispetto del citato provvedimento legislativo.

I soggetti interessati potranno esercitare i diritti previsti dal D.Lgs. n. 196/2003.

Titolare del trattamento di tali dati è il Comune di Imperia ed i Responsabili dei Settori interessati alla gara.

L'accesso agli atti da parte degli interessati e dei controinteressati è disciplinato dalla Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii..

m) DISPOSIZIONI FINALI

Il presente bando è disponibile sul sito del Comune di Imperia (www.comune.imperia.it) e presso l'Ufficio Patrimonio, a cui potranno essere richieste informazioni e visionati i documenti afferenti i lotti in gara, previo appuntamento.

Le visite presso gli immobili oggetto del presente bando potranno essere effettuate con l'accompagnamento di un dipendente comunale, previo appuntamento da concordare con l'Ufficio Patrimonio.

Contatti Ufficio Patrimonio:

Avv. Elisa Piana, tel. 0183.701432 – elisa.piana@comune.imperia.it

Allegati:

1) Modelli A1/A2 – Domanda di Partecipazione;

2) B – Offerta Economica.

Il Dirigente del Settore

Dr.ssa Rosa Puglia