



Comune di Clavesana

Provincia di Cuneo

Ufficio Tecnico

BANDO DI GARA PER ALIENAZIONE MEDIANTE ASTA PUBBLICA DI TRATTI DI STRADA VICINALE DELLA CONSCIETTA

Il Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Clavesana Arch. Alessandra Corino in esecuzione:

- del Regolamento comunale per l'alienazione degli immobili di Proprietà del Comune di Clavesana approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 07/05/1998;
- della D.C.C. n. 11 del 30/04/2025 "Sdemanializzazione tratto di strada vicinale della Conscietta";
- della propria Determinazione 104 del 27/11/2025;

Premesso che

- il Comune di Clavesana è interessato all'alienazione dell'immobile di seguito meglio descritto tramite **asta pubblica**, così come previsto dall'art. 6 del Regolamento comunale sopracitato,
- il Comune di Clavesana si riserva la facoltà di:
 - aggiudicare anche in presenza di una sola offerta se ritenuta valida;
 - revocare (e non aggiudicare) in ogni momento l'intera procedura, per sopravvenute ragioni di pubblico interesse o per la modifica delle circostanze di fatto o dei presupposti giuridici su cui la procedura si basa;
 - non procedere – a suo insindacabile giudizio – all'aggiudicazione qualora ritenga che nessuna delle offerte ottenute siano convenienti o rispondenti alle proprie esigenze.

Il presente bando contiene le norme che regolano la partecipazione all'asta pubblica indetta ai sensi dell'art. 6 del Regolamento comunale.

1. CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

L'immobile oggetto di alienazione è sito nel comune di Clavesana, località Conzia, distinto in catasto terreni al foglio 11 come "*Strada vicinale della Conscietta*", di consistenza pari a circa mq 237,50 e così individuato nella planimetria allegata al presente bando a farne parte integrante e sostanziale:

- Tratto da punto A a punto B= 95 m circa

Detta "*Strada Vicinale della Conscietta*" già presente nelle mappe storiche del Comune di Clavesana,

Piazza Vittorio Emanuele II n. 7 - 12060 Clavesana (CN)

C.F. 00510710049 - P.IVA: 00510710049

Telefono: [0173/790103](tel:0173790103)

E-mail: tecnico@comune.clavesana.cn.it

PEC: postmaster@pec.clavesana.info



Comune di Clavesana

Provincia di Cuneo

Ufficio Tecnico

2

a seguito di consultazione delle mappe (ortofotocarta) degli anni passati sul geoportale nazionale (Home - Geoportale Nazionale (minambiente.it)), risulta avere un sedime non più visibile da diversi anni.

Ai fini urbanistici fissati nel vigente P.R.G.C., il bene è inserito in zona definita come: “area agricola ad alta fertilità H1” (art. 27 della N.T.A.).

Per gli ulteriori parametri edilizi e urbanistici si rimanda alla consultazione degli elaborati di PRG, sul sito Web del Comune e pubblicati sul WebGis Comunale.

2. SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA

Sono ammesse alla presente procedura persone fisiche e persone giuridiche in possesso dei requisiti di ordine generale per contrarre con la Pubblica Amministrazione. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più soggetti, questi s'intendono solidalmente obbligati. Non è consentita direttamente o indirettamente la presentazione di più offerte da parte dello stesso soggetto.

3. DOCUMENTAZIONE DI GARA E SOPRALLUOGO

La documentazione di gara è disponibile sul sito internet www.comune.clavesana.cn.it - **Sezione Amministrazione Trasparente – Bandi di Gara e Contratti**.

Il sopralluogo dell'immobile oggetto della presente procedura di alienazione non è obbligatorio.

Qualora interessati al sopralluogo, i concorrenti devono inviare alla stazione appaltante, entro e non oltre il **15.12.2025** all'indirizzo di posta elettronica certificata postmaster@pec.clavesana.info la relativa richiesta.

Il sopralluogo verrà effettuato entro e non oltre il **20.12.2025**.

Luogo di ritrovo è l'Ufficio Tecnico del Comune di Clavesana in Piazza Don Giovanni Rossi, 1 – Frazione Madonna della Neve. All'atto del sopralluogo ciascun incaricato deve sottoscrivere il documento, a conferma dell'effettuato sopralluogo e del ritiro della relativa dichiarazione attestante tale operazione.

Il sopralluogo potrà essere effettuato dall'interessato/i o da persona munita di idonea delega.

4. CHIARIMENTI

É possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare al RUP Arch. Alessandra Corino, all'indirizzo postmaster@pec.clavesana.info entro le ore 12:00 del **20.12.2025**.

Non saranno fornite risposte ai quesiti pervenuti successivamente al termine indicato.



Comune di Clavesana

Provincia di Cuneo

Ufficio Tecnico

3

Le richieste di chiarimenti dovranno essere formulate esclusivamente in lingua italiana. Le risposte a tutte le richieste presentate in tempo utile verranno fornite entro il giorno **23.12.2025**.

Le risposte alle richieste di chiarimenti e/o eventuali ulteriori informazioni sostanziali in merito alla presente procedura, saranno pubblicate in forma anonima sul sito internet del Comune di Clavesana www.comune.clavesana.cn.it.

5. ULTERIORI DISPOSIZIONI

L'offerta vincherà il concorrente per 180 giorni dal termine indicato nel bando per la scadenza della presentazione dell'offerta, salvo proroghe richieste dalla stazione appaltante.

Fatto salvo l'esercizio dei poteri di autotutela nei casi consentiti dalle norme vigenti e l'ipotesi di differimento espressamente concordata con l'aggiudicatario, la stipula del contratto di compravendita dovrà avvenire nel termine di 120 giorni dal provvedimento di aggiudicazione.

Le spese relative alla stipulazione del rogito notarile sono a carico dell'aggiudicatario.

Il prezzo finale di aggiudicazione dovrà essere versato integralmente entro 30 giorni dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, eventualmente al netto dell'importo già corrisposto a titolo di deposito cauzionale.

Il prezzo di cessione è di fatto al netto di ogni onere fiscale, notarile, catastale, che comunque rimarranno a carico dell'acquirente.

La stipulazione del contratto di compravendita è, comunque, subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di controllo del possesso dei requisiti prescritti e dichiarati.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non adempia all'obbligo di presentarsi alla stipulazione dell'atto, ovvero non provveda al pagamento del corrispettivo dovuto per l'acquisto del complesso immobiliare entro i termini sopra esposti, si darà luogo alla decadenza dall'aggiudicazione e il Comune di Clavesana provvederà ad incamerare, a titolo di penale, il deposito cauzionale versato al momento della presentazione dell'offerta.

L'acquirente entrerà nel possesso materiale del bene acquistato all'atto di stipula.

6. PREZZO DEL BENE OGGETTO DI VENDITA

Il valore dell'immobile posto in vendita è stato stimato in **€ 1.900,00** (millenovecento/00), importo risultante dalla perizia redatta dal RUP Arch. Alessandra Corino, approvato con deliberazione consiliare n. 11 del 30/04/2025.

Ai sensi dell'art. 8 del Regolamento, possono essere presentate, **a pena di esclusione, solo offerte al rialzo rispetto alla base d'asta di € 1.900,00.**

7. CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Piazza Vittorio Emanuele II n. 7 - 12060 Clavesana (CN)

C.F. 00510710049 - P.IVA: 00510710049

Telefono: [0173/790103](tel:0173790103)

E-mail: tecnico@comune.clavesana.cn.it

PEC: postmaster@pec.clavesana.info



Comune di Clavesana

Provincia di Cuneo

Ufficio Tecnico

4

L'immobile sarà venduto a corpo e non a misura (prescindendo da qualsiasi misurazione) nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le relative dipendenze, accessioni, con gli usi e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, legalmente esistenti e competenti, canoni, censi ed oneri, anche se non indicati, e con tutti i pesi che eventualmente fossero inerenti, con garanzia di piena proprietà e libertà da ipoteche. Sarà cura del notaio rogante in sede di stipula dell'atto accertare l'esistenza di gravami sull'immobile interessato.

È onere degli interessati acquisire autonomamente tutte le necessarie informazioni, anche urbanistiche, sui terreni oggetto di vendita.

Saranno a carico dell'acquirente:

- i costi per la rimozione e lo sgombero delle masserizie eventualmente presenti nell'area acquistata;
- i costi per eventuali oneri di bonifica dell'immobile oggetto di alienazione, così come ogni effetto, azione conseguente all'intervento stesso. L'acquirente non potrà avanzare alcuna pretesa nei confronti del Comune di Clavesana per i costi eventualmente sostenuti e/o da sostenere in relazione agli interventi di bonifica effettuati; è esclusa ogni forma di rivalsa e richiesta di indennizzo nei confronti della parte venditrice.

Con la presentazione dell'offerta e la partecipazione alla gara, l'offerente accetta tutte le clausole previste dal presente bando e dagli atti in esso richiamati, che formano parte integrante dello stesso.

Saranno a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per eventuali variazioni catastali dell'immobile in argomento, ove necessarie, nonché tutte le spese, imposte e tasse vigenti al momento della stipulazione dell'atto inerenti al trasferimento della proprietà ed ogni altra derivante e/o conseguente all'atto di compravendita, con la sola esclusione delle spese di pubblicazione del bando.

Tutti gli impegni contrattualmente assunti dell'aggiudicatario sono vincolanti per sé e per i suoi aventi causa.

8. TERMINE, INDIRIZZO DI RICEZIONE E MODALITA' DI PRESENTAZIONE

Le offerte dovranno essere presentate al Comune Clavesana tramite pec all'indirizzo postmaster@pec.clavesana.info, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 30.12.2025.**

Il termine indicato è perentorio e tassativo.

L'oggetto della PEC dovrà contenere la seguente dicitura: **"Offerta per l'acquisto di un tratto di Strada Vicinale della Conscietta"**.

All'interno della PEC dovranno essere allegati 2 file denominandoli:

- 1. BUSTA A DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**
- 2. BUSTA B OFFERTA ECONOMICA,**

il tutto come meglio precisato nel successivo punto 9) "Documentazione necessaria per partecipare alla gara."



Comune di Clavesana

Provincia di Cuneo

Ufficio Tecnico

5

Non si procederà all'esame delle PEC pervenute oltre il termine fissato, anche se sostitutive o aggiuntive di offerte già pervenute, e/o sui quali non sia stato chiaramente indicato l'oggetto dell'incanto, come sopra precisato.

Il recapito della PEC è ad esclusivo rischio del mittente, ove per qualsiasi motivo, non escluso il caso fortuito, la forza maggiore ed il fatto di terzi, non giunga a destinazione in tempo utile.

9. DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER PARTECIPARE ALLA GARA E SOCCORSO ISTRUTTORIO

La PEC di cui al precedente - punto 8), "termine, indirizzo di ricezione e modalità di presentazione" - dovrà obbligatoriamente contenere i 2 allegati:

- **"BUSTA A DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA":**

1. la **dichiarazione di partecipazione** all'asta da redigersi compilando il **modello allegato (Allegato A)**: il modulo dovrà essere compilato in ogni sua parte e contenere tutte le informazioni richieste;
2. la **fotocopia semplice di un idoneo documento di riconoscimento** del sottoscrittore in corso di validità;
3. **ricevuta di avvenuta prestazione della garanzia provvisoria** per la sottoscrizione del contratto di compravendita, di ammontare pari ad **€ 190,00**, equivalente al 10% (dieci per cento) del prezzo stimato, da costituirsi mediante una delle seguenti modalità:
 - fideiussione bancaria o assicurativa, riportante le seguenti condizioni: rinuncia al beneficio della preventiva escussione, rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del c.c., pagamento a prima e semplice richiesta scritta del Comune entro 15 giorni ed ogni eccezione rimossa, con validità non inferiore a 240 giorni dalla data di scadenza della presentazione delle offerte,
 - mediante bonifico bancario Banca Alpi Marittime - Credito cooperativo di Carrù IBAN IT56Co845046100000000831416
ABI 08450 CAB 46100
CIN C C/C 831416
indicando quale causale:
"ASTA PUBBLICA DI TRATTO DI STRADA VICINALE DELLA CONSCIETTA";
4. nel caso di partecipazione per conto di altro soggetto: originale o copia conforme di procura per atto pubblico o per scrittura privata autenticata;
5. nel caso di partecipazione di persone giuridiche: documento comprovante la volontà del rappresentato di acquistare l'immobile per la cui vendita è indetta la gara (delibera del competente organo amministrativo);



Comune di Clavesana

Provincia di Cuneo

Ufficio Tecnico

6

Le dichiarazioni e i documenti possono essere oggetto di richieste di chiarimento da parte della stazione appaltante. In tal caso, la Stazione Appaltante assegna il termine massimo di 10 giorni affinché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicandone il contenuto e i soggetti che le devono rendere. Qualora il termine dovesse decorrere senza che il concorrente abbia reso, completato o integrato le dichiarazioni richieste, la Stazione appaltante lo esclude dalla gara.

- **“BUSTA B OFFERTA ECONOMICA”**:

1. l'offerta economica, da redigersi in lingua italiana sulla base del modello - allegato B - al presente Bando.

L'offerta economica dovrà indicare il prezzo complessivo, espresso in cifre e in lettere, che il concorrente si impegna a corrispondere. Ai sensi dell'art. 72 del R.D. 872/1924, non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri. In caso di discordanza tra l'importo espresso in cifre e l'importo espresso in lettere, prevarrà l'importo più vantaggioso per l'Amministrazione.

Non sono ammesse offerte in ribasso rispetto al valore stimato.

L'offerta dovrà essere debitamente sottoscritta con firma leggibile e per esteso. Qualora a concorrere siano enti dotati di personalità giuridica, l'offerta dovrà recare esatta denominazione o ragione sociale quale risulta dal registro imprese o dall'atto costitutivo e tutti i dati del legale rappresentante.

È ammessa l'offerta congiunta da parte di più soggetti, ferma restando la presentazione delle dichiarazioni richieste da parte di ciascuno offerente. In tal caso, l'offerta economica dovrà essere sottoscritta da tutti gli offerenti. Resta inteso che, in caso di aggiudicazione, l'alienazione avverrà in modo indiviso nei confronti degli offerenti, solidamente obbligati verso il Comune. In sede di gara dovrà comunque essere indicato un unico soggetto referente, al quale il Comune indirizzerà le comunicazioni riguardanti lo svolgimento dell'asta.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

La mancata separazione della documentazione amministrativa (Busta “A”) dall'offerta economica (busta “B”), ovvero l'inserimento di elementi concernenti il prezzo nella Busta A, costituirà causa di esclusione.

Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda, e in particolare, la mancanza, l'incompletezza e ogni altra irregolarità essenziale degli elementi, con esclusione di quelle afferenti all'offerta economica, possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio.

L'irregolarità essenziale è sanabile solo laddove non si accompagni ad una carenza sostanziale del requisito alla cui dimostrazione la documentazione omessa o irregolarmente prodotta era finalizzata. La successiva correzione o integrazione documentale è ammessa laddove consenta di attestare l'esistenza di circostanze preesistenti, vale a dire requisiti previsti per la

Piazza Vittorio Emanuele II n. 7 - 12060 Clavesana (CN)

C.F. 00510710049 - P.IVA: 00510710049

Telefono: [0173/790103](tel:0173790103)

E-mail: tecnico@comune.clavesana.cn.it

PEC: postmaster@pec.clavesana.info



Comune di Clavesana

Provincia di Cuneo

Ufficio Tecnico

partecipazione e documenti/elementi a corredo dell'offerta. Nello specifico valgono le seguenti regole:

- la mancanza dei prescritti requisiti di partecipazione non è sanabile mediante soccorso istruttorio e determina l'esclusione dalla procedura di gara;
- l'omessa o incompleta nonché irregolare presentazione delle dichiarazioni sul possesso dei requisiti di partecipazione e ogni altra mancanza, incompletezza o irregolarità della domanda, ivi compreso il difetto di sottoscrizione, sono sanabili, ad eccezione delle false dichiarazioni.

In presenza dei presupposti per l'attivazione del soccorso istruttorio, la stazione appaltante assegna al concorrente un congruo termine - non superiore a dieci giorni – affinché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicando il contenuto e i soggetti che le devono rendere.

Ove il concorrente produca dichiarazioni o documenti inidonei a superare le omissioni e/o le irregolarità sollevate dalla stazione appaltante, questa può chiedere ulteriori precisazioni o chiarimenti, fissando un termine perentorio a pena di esclusione.

In caso di inutile decorso del termine, la stazione appaltante procede all'esclusione del concorrente dalla procedura.

10. APERTURA DELLE OFFERTE, MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI GARA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Successivamente alla ricezione delle offerte, in seduta pubblica, alle **ore 10:30 del 31.12.2025**, presso la Sede Municipale del Comune di Clavesana, il Presidente del seggio di gara, Arch. Alessandra Corino, o altro soggetto da lui delegato, assistito da due testimoni e da un segretario verbalizzante, procederà all'apertura dei plichi pervenuti nei termini. Possono partecipare alle sedute pubbliche gli interessati o persone munite di specifica delega loro conferita dai soggetti privati che abbiano presentato le offerte.

Le operazioni di gara potranno essere aggiornate ad altra ora o ai giorni successivi, previa pubblicazione della data sul sito internet del comune di Clavesana o comunicazione ai concorrenti tramite e-mail, ovvero avvalendosi dei recapiti comunicati in sede di presentazione delle offerte.

Il Presidente, accertata preliminarmente la regolarità e la completezza della documentazione amministrativa (Busta A) presentata da ciascun concorrente ai fini dell'ammissione, dichiarerà i soggetti ammessi alla successiva fase di apertura delle offerte economiche (Busta B). Nella stessa seduta o in una seduta pubblica successiva, il Presidente procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte economiche dei concorrenti ammessi e alla lettura del prezzo offerto da ciascuno concorrente, con conseguente redazione della graduatoria e comunicazione dell'aggiudicatario.

Di ogni seduta verrà redatto apposito verbale.

L'aggiudicazione è disposta in favore del concorrente che ha presentato l'offerta con il rialzo più elevato. L'asta è valida anche in presenza di una sola offerta, purché superiore alla base d'asta.



Comune di Clavesana

Provincia di Cuneo

Ufficio Tecnico

8

I partecipanti all'incanto non possono essere ammessi se non provano di avere depositato, prima della presentazione dell'offerta, una cauzione pari al 10% del prezzo base a garanzia dell'offerta stessa.

In caso di offerte pari si procederà, in prima istanza, a chiedere ai soggetti presenti un'ulteriore offerta migliorativa della precedente e, nel caso di conferma delle offerte presentate, ad estrazione a sorte.

Una volta terminata la gara, **il Responsabile del Settore Tecnico procederà, con proprio provvedimento, alla proposta di aggiudicazione individuando il prezzo di alienazione. L'aggiudicazione avverrà dopo aver esperito tutte le verifiche di legge.**

Le garanzie prodotte mediante deposito cauzionale ovvero mediante fidejussioni bancarie o assicurative dai soggetti partecipanti non aggiudicatari, o non ammessi alla gara, saranno restituite agli stessi entro 30 giorni dalla data del provvedimento di aggiudicazione definitiva. Al fine di consentire la restituzione della garanzia prestata mediante deposito cauzionale l'offerente dovrà indicare gli estremi del c/c (comprensivo di IBAN).

Per l'aggiudicatario, la cauzione s'intenderà comunque vincolata fino all'emissione del provvedimento definitivo di assegnazione dell'immobile.

La garanzia prodotta dal soggetto aggiudicatario sarà:

- se trattasi di deposito cauzionale, trattenuta in conto prezzo;
- se trattasi di fidejussione, svincolata con la stipula del contratto di compravendita o incamerata a titolo di penale nel caso in cui si verifichi la decadenza dall'assegnazione definitiva a seguito di rinuncia all'acquisto o per inadempimento degli obblighi derivanti dall'aggiudicazione e connessi alla stipula del contratto o nel caso risulti la non veridicità delle dichiarazioni prodotte in sede di offerta, salvo l'eventuale ulteriore risarcimento del danno.

L'aggiudicatario, **entro 30 giorni** dalla data di comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione, deve versare il prezzo di vendita ovvero, la differenza tra il prezzo di aggiudicazione ed il deposito cauzionale corrisposto a titolo di caparra per l'ammissione alla gara, pena la perdita del deposito.

Le garanzie verranno restituite o imputate nell'ammontare pari a quello corrisposto, senza il riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese.

11. STIPULA DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

Il contratto di compravendita dovrà essere stipulato entro il termine che verrà comunicato dal Comune e comunque non prima di 30 giorni dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione e non oltre il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

La vendita è perfezionata con il contratto di compravendita rogato da un notaio, con spese attinenti e conseguenti alla stipula del contratto a totale carico dell'aggiudicatario. Saranno altresì a carico dell'acquirente le spese di trascrizione,

Piazza Vittorio Emanuele II n. 7 - 12060 Clavesana (CN)

C.F. 00510710049 - P.IVA: 00510710049

Telefono: [0173/790103](tel:0173790103)

E-mail: tecnico@comune.clavesana.cn.it

PEC: postmaster@pec.clavesana.info



Comune di Clavesana

Provincia di Cuneo

Ufficio Tecnico

9

frazionamento ed aggiornamento catastale degli immobili assegnati.

Nel caso di mancata stipulazione per fatto dell'aggiudicatario, entro il termine di 120 giorni dall'avvenuta aggiudicazione, lo stesso si intenderà decaduto dalla gara e l'Ente incamererà l'intero deposito cauzionale prestato a titolo di penale irriducibile, salvo comunque il diritto al maggior danno. Conseguentemente, il Comune di Clavesana potrà aggiudicare la vendita al partecipante che segue in graduatoria.

La parte acquirente è immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili e onerosi dalla data di stipulazione del contratto di vendita.

In ogni caso, la vendita è stipulata a corpo e non a misura e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, con le relative accessioni e pertinenze.

12. RINVIO E DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Bando si rimanda al citato Regolamento comunale e si applica la normativa in vigore in materia di alienazione ed acquisizione di beni immobili per Enti Pubblici.

Tutte le controversie derivanti dalla presente procedura sono deferite alla competenza del Foro di Cuneo, rimanendo esclusa la competenza arbitrale.

13. DISPOSIZIONI FINALI

Eventuali modifiche e/o integrazioni alla documentazione di gara, nonché eventuali informazioni complementari inerenti alla gara, verranno pubblicati sul sito: è, pertanto, onere dei concorrenti consultare il citato sito internet per accertare la sussistenza delle suddette modifiche/integrazioni/informazioni.

Responsabile del procedimento e presidente di gara è il Responsabile del Servizio Tecnico Arch. Alessandra Corino.

Clavesana, 27.11.2025

Il Responsabile del Servizio Tecnico

Arch. Alessandra CORINO