



Comune di Pralormo

Area Tecnica – Servizio Urbanistica

Prot.: 4968

**AVVISO DI ASTA PUBBLICA FINALIZZATA ALLA VENDITA DI BENE IMMOBILE DI
PROPRIETÀ COMUNALE, AREA EDIFICABILE DI NUOVO IMPIANTO
DENOMINATA “QUATTRO VENTI” A PREVALENTE DESTINAZIONE
RESIDENZIALE IN AREA DI PEC**

Ufficio Responsabile: Area Tecnica

Approvazione avviso: Determinazione n. 139 del 24.11.2025

VISTO il R.D. n. 2440 del 18/11/1923 “nuove disposizioni sull’Amministrazione del patrimonio e sulla contabilità dello Stato”;

VISTO il R.D. n. 827 del 23/05/1924 “Regolamento per l’Amministrazione del Patrimonio e per la contabilità generale dello Stato”;

IN ESECUZIONE alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 22.04.2024 e successiva n. 13 del 28.07.2025 è stata autorizzata l’alienazione degli immobili in oggetto;

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 26.09.2024 di approvazione del Documento unico di programmazione semplificato (D.U.P.) 2025/2027, esecutiva ai sensi di legge, che ricomprende il piano delle alienazioni, ai sensi dell’art. 58 del D.L. n. 112/2008 convertito con legge n. 133/2008;

VISTA la Determinazione n. 139 del 24.11.2025 con cui viene approvato il presente avviso e suoi allegati;

VISTO che il Comune di Pralormo è dotato di P.R.G.C. approvato con D.G.R. n° 43-99319 del 12/05/2003 e successive varianti parziali approvate nonché del Progetto Preliminare di Variante Generale al P.R.G.C. approvato con D.C.C. n. 12 del 28.07.2025;

Normativa di riferimento

La procedura in oggetto viene esperita secondo quanto previsto:

- capo III del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827.
- l’art. 58 del decreto legge n. 112 del 25 giugno 2008, convertito con legge n. 133 del 6 agosto 2008, rubricato «Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni e altri enti locali»

Via Umberto I, 16 – 10040 Pralormo (TO)
www.comune.pralormo.to.it

Tel. (+39)011 94.81.103 - Fax (+39)011 94.81.723



Comune di Pralormo

Area Tecnica – Servizio Urbanistica

- l'art. 57 c. 2 lettera f) del D.L. n. 124 del 26.10.2019 convertito nella L. n. 157 del 19.12.2019 il quale a partire dal 1° gennaio 2020 cessa l'applicazione delle disposizioni contenute nel comma 1 ter dell'art. 12 del D.L. 98/2011 così come introdotta dall'art.1 comma 138 della L. 228/2012, ovvero cessa il ricorso a documentata indispensabilità e indilazionabilità attestata dal Responsabile del Procedimento e alla verifica di congruità del prezzo di acquisto attestata dell'Agenzia del Demanio.
- l'art. 3 del D.M. n. 108 del 14 febbraio 2014 e relativa circolare n. 19 del 23 giugno 2014;

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI TECNICI

RENDE NOTO

In ossequio ai principi di trasparenza, di parità di trattamento e di non discriminazione, è indetta una procedura ad evidenza pubblica per il trasferimento di lotti di terreno edificabile a prevalente destinazione residenziale in corpo unico, denominato come "Quattro Venti", di proprietà del Comune di Pralormo, come di seguito descritto, con asta pubblica, da esperirsi ai sensi dell'art 73 del RD n. 827/1924 per mezzo di offerte segrete da confrontarsi col prezzo base indicato nel presente avviso.

La presente procedura è regolata dalle disposizioni di cui al Regio Decreto del 23 maggio 1924, n. 827

(Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e la contabilità generale dello Stato) e ss.mm.ii. e ad essa non si applicano le norme del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 ("Codice dei contratti pubblici") salvo per analogia ove espressamente richiamate.

L'asta si terrà per mezzo di offerte segrete da confrontarsi col prezzo posto a base della gara e l'aggiudicazione verrà pronunciata a favore del/della concorrente che avrà presentato l'offerta più alta rispetto al prezzo posto a base d'asta

SOGGETTO PROMOTORE DELL'INIZIATIVA

COMUNE DI PRALORMO
Via Umberto Primo, 16
10040 Pralormo (TO)
Codice fiscale: 84502010014
Partita Iva: 02007500016
Telefono: (+39) 011.9481103
Pec: protocollo@pec.comune.pralormo.to.it
Email: tecnico@comune.pralormo.to.it

OGGETTO DELLA VENDITA E DESCRIZIONE IMMOBILE

Il bene da alienare, area edificabile di nuovo impianto denominata "Quattro Venti" a prevalente destinazione residenziale in area di pec, è area di cucitura del tessuto urbanizzato esistente.

Via Umberto I, 16 – 10040 Pralormo (TO)
www.comune.pralormo.to.it

Tel. (+39)011 94.81.103 - Fax (+39)011 94.81.723

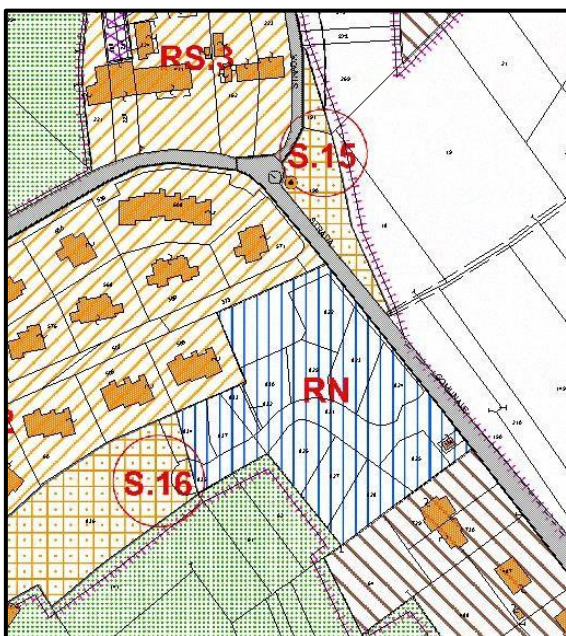


Comune di Pralormo

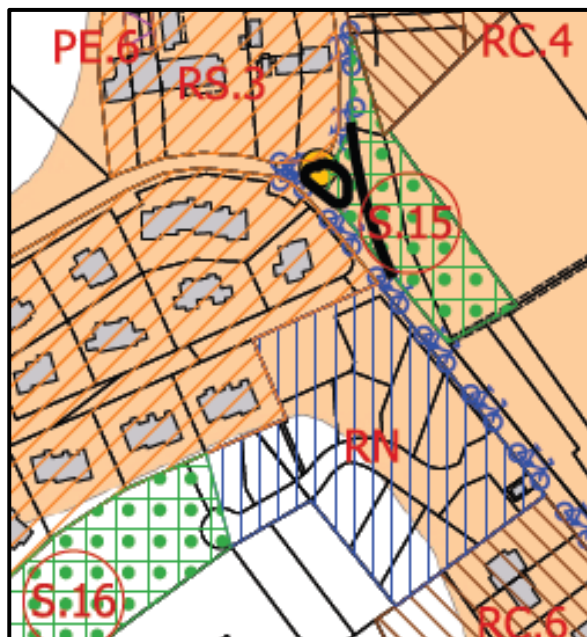
Area Tecnica – Servizio Urbanistica

Il Piano Esecutivo Convenzionato di iniziativa pubblica in località “Quattro Venti” e il relativo Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, vennero adottati a partire dalle prime D.G.C. n. n.67 del 12/09/2012 e n.42 del 31/07/2013. Con successiva Deliberazione della Giunta Comunale n. 67 del 04.12.2020 l'Amministrazione Comunale ha riesaminato il Piano Esecutivo Convenzionato a fronte delle nuove attuali esigenze e percezioni del mercato immobiliare locale.

1- INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI IN CORPO UNICO



PRGC vigente



Progetto Preliminare del PRGC in Variante Generale

Gli estratti cartografici soprastanti di entrambi i PRGC identificano l'area edificabile residenziale, identificata come RN (residenziale di nuovo impianto) all'interno del tessuto saturo e di completamento circostante.

Alla base della cartografica risulta già inserito il frazionamento catastale eseguito a seguito dell'approvazione del P.E.C. (iter iniziato con D.G.C. n. n.67 del 12/09/2012 e n.42 del 31/07/2013 e successive).

L'accesso all'area di intervento è garantito lungo il lato nord-est, che si affaccia su Via Cellarengo – sp. 134 e lungo il lato nord-ovest, affacciato sulla Via Quattro Venti. La porzione sud-ovest dell'appezzamento confina con l'area ad attrezzature e servizi pubblici denominata S.16.

Catastralmente quindi l'area RN è già stata lottizzata come segue:



Comune di Pralormo

Area Tecnica – Servizio Urbanistica

Fg. 30	Part. 822	Superficie mq 654
Fg. 30	Part. 823	Superficie mq 678
Fg. 30	Part. 824	Superficie mq 610
Fg. 30	Part. 825	Superficie mq 482
Fg. 30	Part. 826	Superficie mq 534
Fg. 30	Part. 827	Superficie mq 583
Fg. 30	Part. 828	Superficie mq 668
Fg. 30	Part. 829	Superficie mq 489
Fg. 30	Part. 830	Superficie mq 518
Fg. 30	Part. 831	Superficie mq 2514 (da destinare a viabilità)
Fg. 30	Part. 832	Superficie mq 38 (da destinare a viabilità)
Fg. 30	Part. 833	Superficie mq 149
Fg. 30	Part. 834 parte	Superficie totale mq 495 – per mq 344 in area RN
Fg. 30	Part. 835 parte	Superficie totale mq 488 – per mq 358 in area RN (da destinare a viabilità)
Fg. 30	Part. 837	Superficie mq 365
		Superficie totale: mq 9.256 Superficie di proprietà comunale in area RN: mq 8.984

L'estratto catastale che segue mostra la superficie oggetto di intervento:



Via Umberto I, 16 – 10040 Pralormo (TO)
www.comune.pralormo.to.it

Tel. (+39)011 94.81.103 - Fax (+39)011 94.81.723



Comune di Pralormo

Area Tecnica – Servizio Urbanistica

2- STATO DEI LUOGHI

L'area si presenta come superficie a prato, discendente in direzione sud / sud-ovest verso Via Piave. La posizione elevata rispetto a quest'ultima e l'affaccio su area agricola ne accrescono il valore ambientale e l'appetibilità commerciale. Il tessuto edificato circostante è interamente costituito da edifici a destinazione residenziale di massimo due piani fuori terra, edificati nel periodo 1980/2004.

L'immagine che segue mostra una vista aerea dell'area in oggetto.



Sotto il profilo geomorfologico, l'area di intervento è identificata dalla cartografia di sintesi del PRGC all'interno delle classi Ilz1 e Ilz4 (ai sensi della CPGR 08/05/1996 7/LAP e successive NTE), per le quali valgono sinteticamente le prescrizioni che seguono:

- Ilz1: *Comprende le aree in cui [...] la pendenza è il fattore determinante le condizioni di pericolosità. Sono compresi in questa classe i settori del territorio comunale con pendenza variabile tra il 10% ed il 30% (rilevabile sull'allegata carta delle acclività). In queste zone, tenuto conto delle caratteristiche geotecniche dei terreni di copertura e del sottosuolo, possono determinarsi condizioni di lieve instabilità dei pendii. Si tratta per lo più di aree comprese all'interno delle scarpate morfologiche legate all'evoluzione tettonica recente dell'altopiano di Poirino.[...]In alcuni di questi settori [...] si dovrà porre particolare attenzione al drenaggio delle acque reflue, in modo da ovviare a qualsiasi contaminazione del sottostante sistema acquifero multifida.*
- Ilz4: *[...] non presenta una caratteristica particolare determinante le condizioni di pericolosità. In queste aree la moderata pericolosità geologica deriva principalmente dalla scarsa conoscenza della stratigrafia del sottosuolo e delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione. In particolare si tratta di aree in cui, data la diffusa presenza di terreni*

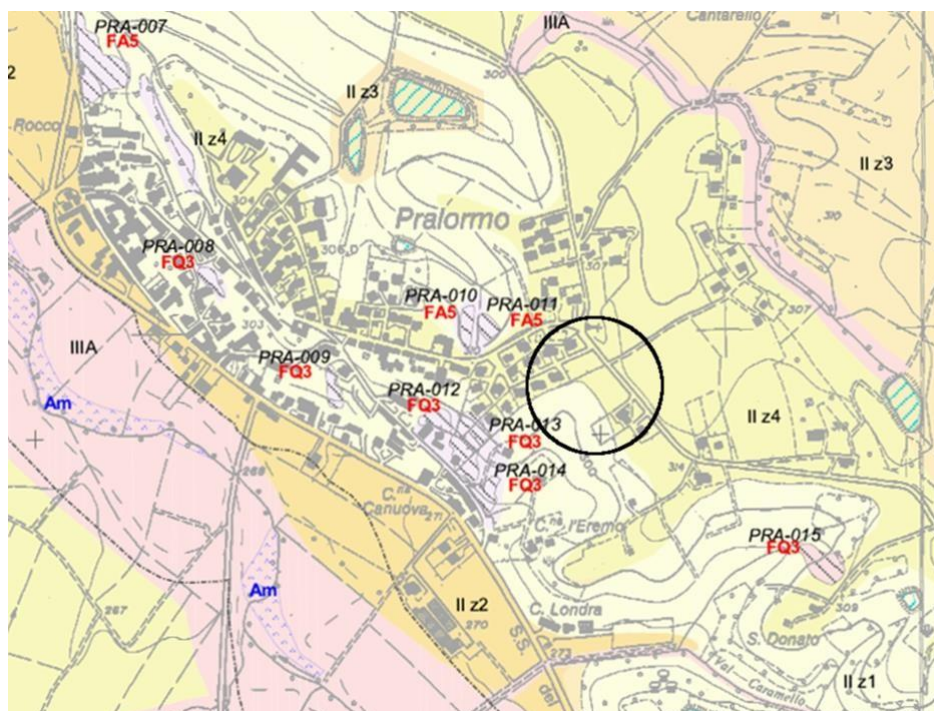


Comune di Pralormo

Area Tecnica – Servizio Urbanistica

e suoli di natura argillosa, le indagini preliminari dovranno essere mirate a determinare la capacità portante dei terreni di fondazione, l'entità dei possibili cedimenti, le condizioni di drenaggio ed allontanamento delle acque superficiali.

Di seguito si mostra estratto della citata cartografia allegata al PRGC vigente:



3- PREVISIONI DI PIANO

In accordo con l'art. 30.4 delle N.T.A. del PRGC vigente e in salvaguardia nel Progetto di Variante Generale, le previsioni di piano per l'area RN sono le seguenti:

- OBIETTIVI DI PIANO: edificazione a prevalente destinazione residenziale;
- DESTINAZIONI D'USO: Residenziale (R), Commerciale (C), Terziaria (T1), Servizi (S2, S3, S4);
- TIPI DI INTERVENTO: Nuovo impianto;
- MODALITÀ DI ATTUAZIONE: S.U.E.;
- INDICI URBANISTICI ED EDILIZI: $Dt = 0,7$; $H = m\ 7,5$; $Pft = n^{\circ}2$; $Rcf = 0,3$
- PRESCRIZIONI PARTICOLARI: in sede di P.E.C. Dovranno essere localizzate aree da destinare a opere di urbanizzazione secondaria nella misura di 25 mq per ogni abitante insediabile.

Per quanto attiene le definizioni di indici, volumi, superfici, altezze, distanze, destinazioni d'uso, tipi di intervento e aree di piano valgono i contenuti degli artt. 6, 7, 8, 9 delle N.T.A. del PRGC vigente e in



Comune di Pralormo

Area Tecnica – Servizio Urbanistica

salvaguardia nel Progetto di Variante Generale, nonché il Regolamento Edilizio vigente.

Estensione area di intervento	mq 8.984 (assunto pari a ha 0,90)
St	mq 8.984
Dt da NTA vigenti	0,7 mc/mq
Volumetria massima ammissibile	$0,7 * 8.984 = 6.288,80$ mc

4 PREZZO A BASE D'ASTA

Si informa che l'immobile è stato periziato da tecnico professionista, arch. Federico Marocco con studio in Valfenera (AT), Piazza Tommaso Villa n. 12 addivenendo alla determinazione del valore di mercato dell'immobile attualizzato così attribuito:

PREZZO base a corpo DI VENDITA (non soggetto a ribasso): €. 200.000,00

euro duecentomila/00 al netto di spese di trasferimento della proprietà ed oneri fiscali.

La perizia di Stima è stata approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 22.04.2024 autorizzandone contestualmente l'alienazione in corpo unico.

Successivamente all'esito di una prima manifestazione di interesse, andata deserta, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 28.07.2025 è stata autorizzata l'alienazione con una riduzione del prezzo a base d'asta del 20%, ovvero di €. 40.000,00, facendo scendere il prezzo di vendita da €. 200.000,00 (euro duecentomila/00 al netto di spese di trasferimento della proprietà ed oneri fiscali) a €. **160.000,00** (euro **centosessantamila/00** al netto di spese di trasferimento della proprietà ed oneri fiscali).

L'immobile quindi viene venduto, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile al momento dell'asta, con i relativi pesi e oneri, accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, continue e discontinue, note ed ignote e con tutte le relative azioni, rapporti e diritti, anche se non indicati nella descrizione.

Quanto oggetto di vendita viene considerato LOTTO UNICO, non sono ammesse offerte per frazioni o parti che viene posto in vendita nella sua interezza come descritto. Non sono ugualmente ammesse offerte indeterminate o condizionate.

Lo stato dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve.

L'asta sarà esperita ai sensi dell'articolo 73 lettera c) del R.D. 23/05/1924 n. 827 e cioè con aggiudicazione ad unico incanto a favore del concorrente che ha offerto il maggior prezzo in aumento rispetto al prezzo a base d'asta.

Non sono ammesse offerte in ribasso.

Il Comune di Pralormo venditore, garantisce la piena proprietà, la legittima provenienza, con i vincoli e trascrizioni pregiudizievoli.

Sono inoltre a carico degli aggiudicatari tutte le spese, le imposte e le tasse inerenti il trasferimento della proprietà, nessuna esclusa, vigenti al momento della stipula dell'atto di compravendita.

Via Umberto I, 16 – 10040 Pralormo (TO)
www.comune.pralormo.to.it

Tel. (+39)011 94.81.103 - Fax (+39)011 94.81.723



Comune di Pralormo

Area Tecnica – Servizio Urbanistica

Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione del bene posto in vendita o nella determinazione del prezzo d'asta, nell'indicazione della superficie, dei confini, dei numeri di mappa e coerenze, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla legge, dovendosi intendere come espressamente dichiarato dal concorrente di ben conoscere il bene nel suo valore e in tutte le sue parti.

Si precisa che il Comune non rilascerà alcuna ulteriore certificazione impiantistica e/o ambientale degli immobili trasferiti, né ulteriori dichiarazioni e attestazioni oltre quelle previste obbligatoriamente per legge al fine dell'atto di vendita.

5 SOGGETTI AMMESSI

All'asta potranno partecipare persone fisiche maggiorenni e persone giuridiche che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

Sono ammessi enti, organismi e soggetti pubblici o privati (persone fisiche o giuridiche, comprese le associazioni) anche in forma associata, che intendano proporsi quali acquirenti del predetto immobile che non incorrono nelle incapacità previste dall'articolo 32-quater del codice penale.

Sono consentite sia la partecipazione per soggetto da nominare che la partecipazione per procura, che dovrà essere formata per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

Se il concorrere è persona fisica coniugata in regime patrimoniale di comunione dei beni l'istanza deve:

- Essere sottoscritta da entrambi i coniugi, ovvero da uno dei due coniugi munito di procura speciale per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, in questo ultimo caso l'offerente deve produrre, in aggiunta ai documenti di cui al presente articolo, originale o copia conforme di detta procura.

Se a concorrere sono più soggetti, l'istanza deve:

- Essere sottoscritta da tutti i soggetti, ovvero da uno munito di procura speciale per atto pubblico o per scrittura privata autenticata da allegarsi nella busta contenente i documenti:
 - a. L'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari, eventualmente anche in quote differenti;
 - b. L'istanza succitata dovrà contenere l'impegno a costituire esclusivamente tra i medesimi, in caso di aggiudicazione, un soggetto giuridico distinto che acquisterà l'immobile ed assumerà le obbligazioni tutte di cui al presente avviso d'asta. Tali soggetti saranno considerati solidali nei confronti dell'Amministrazione alienante. In tale ipotesi l'eventuale società acquirente dell'immobile dovrà risultare iscritta nel Registro delle imprese almeno 20 gg prima della data fissata per la stipulazione dell'atto.

Se a concorrere è un'impresa:

- Deve essere sottoscritta dal legale rappresentante che comprova detto suo diritto allegando copia conforme all'originale della delibera del competente organo o altro documento comprovante la volontà del rappresentato di acquistare l'immobile oggetto di vendita e il conferimento dei poteri di rappresentanza al soggetto sottoscrittore dell'offerta;

Se a concorrere è un Ente/associazione privato/a:

- Deve essere sottoscritta dal legale rappresentante che comprova detto suo diritto allegando copia conforme all'originale dell'atto costitutivo, dei patti sociali ed eventuali modifiche nonché copia conforme all'originale dell'atto recante il conferimento dei poteri di rappresentanza dell'ente al soggetto sottoscrittore dell'offerta.

Se a concorrere è una persona giuridica pubblica:

- Deve essere sottoscritta dal legale rappresentante che comprova detto suo diritto allegando copia conforme all'originale dell'atto recante l'autorizzazione al rappresentante dell'Ente a presentare l'offerta.



Comune di Pralormo

Area Tecnica – Servizio Urbanistica

Se a concorrere è un soggetto in nome e per conto di altre persone fisiche:

- L'istanza deve essere sottoscritta da detto soggetto allegando relativa procura speciale per atto pubblico o per scrittura privata autenticata che comprovi detto diritto. L'Ente si riserva la facoltà di verificare la veridicità delle dichiarazioni e la conformità alla normativa di riferimento dei documenti presentati dai concorrenti alla procedura. L'aggiudicatario sarà tenuto a comprovare le condizioni dichiarate in sede di istanza di ammissione alla gara, presentando la relativa documentazione.

6 PROCEDURA: TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE

L'asta sarà esperita ai sensi dell'articolo 73 lettera c) del R.D. 23/05/1924 n. 827 e cioè con aggiudicazione ad unico incanto a favore del concorrente che ha offerto il maggior prezzo in aumento rispetto al prezzo a base d'asta. Non sono ammesse offerte in ribasso.

Non è ammessa la partecipazione a più lotti e non è ammessa altresì l'aggiudicazione per più lotti.

La vendita degli immobili sopra descritti avrà luogo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo e non a misura, con i relativi pesi ed oneri, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti che non apparenti; lo stato e forma dell'immobile sarà quello risultante dalla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, pertinenze e accessioni manifeste e non manifeste, così come spettano 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 azione per lesione, né ad azione per diminuzione del prezzo, per qualunque errore

materiale nella descrizione dei beni posti in vendita o nella determinazione del prezzo a base d'asta, nella indicazione della superficie, dei volumi, dei confini, di dati catastali, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla legge, intendendosi che l'aggiudicatario con la dichiarazione di essersi recato sul posto ed aver esaminato l'immobile e tutta la documentazione relativa, abbia inteso dichiarare espressamente di conoscere perfettamente l'immobile nel suo complesso e valore e in tutte le sue parti. Gli immobili saranno trasferiti liberi da ipoteche e pignoramenti, nonché da arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà sino al momento del rogito, senza obbligo da parte del Comune di ulteriori opere di miglioria, manutenzione, bonifica, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presenti *in loco*.

I soggetti interessati possono presentare o inviare il proprio plico, confezionato secondo le modalità dell'avviso e dovrà contenere n.2 buste:

BUSTA N.1: recante la dicitura **"DOCUMENTI PER L'ASTA PUBBLICA PER ALIENAZIONE AREA EDIFICABILE "QUATTRO VENTI"**. Dovrà essere sigillata, controfirmata sui lembi di chiusura e riportare il nominativo del concorrente.

Tale busta dovrà contenere la seguente documentazione:

- a) **L'ISTANZA DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA**, redatta in carta legale con marca da bollo di 16,00 euro secondo il modello di cui all'**Allegato A)**, debitamente sottoscritta dal concorrente, alla quale deve essere allegata, a pena di esclusione, copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità, contenente le seguenti dichiarazioni (successivamente verificabili da questo Ente e rese ai sensi degli artt.46 e 47 del D.P.R.445/2000 e nella piena consapevolezza delle sanzioni penali previste dall'art.76 del citato D.P.R., per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci):



Comune di Pralormo

Area Tecnica – Servizio Urbanistica

- le generalità dell'offerente (nome, cognome, data e luogo nascita, codice fiscale, se trattasi di persona fisica; denominazione, ragione sociale, sede legale, partita I.V.A. e generalità del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza se trattasi di società commerciale); I requisiti del soggetto offerente sono indicate all'art.6 di detto avviso;
- che a carico dell'offerente (o nel caso di società o altri Enti a carico del/i legale/i rappresentante/i e amministratori muniti di rappresentanza) non sono state pronunciate condanne con sentenze passate in giudicato per reati per i quali è prevista l'applicazione della pena accessoria dell'incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione e l'inesistenza di cause ostative di cui al Libro I, Titolo I, Capo II del D.Lgs.159/2011 comportante gli effetti di cui all'art.67 dello stesso Decreto;
- l'insussistenza dello stato di interdizione o inabilitazione e che a proprio carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;
- che l'offerente non si trova in stato di liquidazione o di fallimento e che non ha presentato domanda di concordato preventivo e che tali procedure non si sono verificate nel quinquennio antecedente la procedura;
- che l'offerente ha preso cognizione dello stato di fatto e di diritto dell'immobile e di tutta la documentazione relativa;
- che l'offerente non si trovi in situazione di irregolarità nei confronti dell'Amministrazione Comunale; in presenza di tale situazione è comunque ammessa la partecipazione a condizione che la posizione debitoria venga sanata prima della presentazione della domanda.

b) SOPRALLUOGO E DEPOSITO CAUZIONALE pari al 10% (dieci percento) del valore dell'immobile come sopra indicato,

La presa visione e il deposito cauzionale faranno parte integrante della futura offerta, confermandone la comprensione dello stato e particolarità dei luoghi.

La presa visione OBBLIGATORIA deve essere richiesta

La richiesta scritta di sopralluogo è da inoltrare tramite PEC entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 20/02/2026, affinché sia esperito in tempo utile, ovvero entro i tre giorni lavorativi successivi.

Il deposito cauzionale OBBLIGATORIO è da costituirsi in una delle seguenti modalità:

- assegno circolare non trasferibile intestato a Comune di Pralormo;
- mediante bonifico bancario sul conto intestato al Comune di Pralormo – IBAN: IT44F 02008 30800 000000 549313 UNICREDIT SPA - AGENZIA DI POIRINO indicando quale causale: "Deposito cauzionale per partecipazione all'Asta Pubblica per alienazione area edificabile "Quattro Venti";
- fidejussione bancaria o polizza fideiussoria rilasciata da società di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni, in originale. In caso di fidejussione, si precisa che dovrà essere rilasciata da Primario istituto Bancario o Assicurativo e dovrà contenere le seguenti inderogabili condizioni:
 - I. operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune;
 - II. rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
 - III. rinuncia ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata;
 - IV. esonero del Comune stesso da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che lo stesso Comune intendesse fare;
 - V. mantenimento della sua validità sino alla sua estinzione da parte del Comune con apposito provvedimento amministrativo, previo accertamento del compiuto ed esatto soddisfacimento di tutte le obbligazioni;



Comune di Pralormo

Area Tecnica – Servizio Urbanistica

- VI. obbligo, a semplice richiesta del Comune ad integrare, nel termine di trenta giorni, il valore della garanzia rispetto all'entità attuale, qualora venisse utilizzata in tutto o in parte a seguito di accertata inadempienza. (ai non aggiudicatari la somma verrà restituita dopo l'aggiudicazione definitiva da parte del Comune);
- c) **FOTOCOPIA NON AUTENTICATA** di valido documento di identità (fronte/retro) od equipollente ai sensi dell'art. 35 DPR 28.12.200 n. 445 di chi sottoscrive la richiesta di partecipazione alla procedura e le altre dichiarazioni.

BUSTA N.2: recante la dicitura **“OFFERTA ECONOMICA PER L’ASTA PUBBLICA PER ALIENAZIONE AREA EDIFICABILE “QUATTRO VENTI””**. Dovrà essere sigillata, controfirmata sui lembi di chiusura e riportare il nominativo del concorrente.

Tale busta dovrà contenere l'offerta economica, redatta in carta legale (marca da bollo da euro 16.00), secondo il modello **Allegato B)**, riportante:

1. le generalità, il codice fiscale, l'eventuale ragione sociale, il domicilio, il recapito e l'attività dell'offerente;
2. la dichiarazione di aver preso cognizione e di accettare tutte le condizioni di vendita riportate nel avviso di asta pubblica;
3. l'indicazione tanto in cifre che in lettere del prezzo, espresso in euro, in aumento rispetto al prezzo a base di asta fissato dall'Amministrazione Comunale.
4. la data e la firma dell'offerente.

In caso di divergenza tra il prezzo indicato in lettere e in cifre, sarà valida l'indicazione più vantaggiosa per il Comune.

L'offerta dovrà essere incondizionata.

L'offerta si considera impegnativa e vincolante per la durata di mesi 18 dalla data di presentazione dell'offerta, salvo congrue proroghe richieste dal Comune di Pralormo.

Le modalità di sottoscrizione dell'offerta economica sono le stesse dell'istanza di partecipazione.

E' vietata la presentazione di offerte riferite a persone in stato di interdizione legale ai sensi dell'art 32 c.p. o comunque a persona riguardo alle quali, ai sensi della legislazione vigente, operi un divieto a contrarre con la Pubblica Amministrazione. E' inoltre vietata la presentazione di offerte riferite a soggetti che, nell'eseguire altra vendita immobiliare, si siano resi colpevoli di negligenza o malafede nei confronti dell'Amministrazione venditrice.

L'offerta non dovrà presentare abrasioni, né correzioni che non siano espressamente confermate e sottoscritte dall'offerente. Non sono ammesse offerte per persone da nominare ai sensi dell'art. 1401 e segg. del Codice Civile né offerte in diminuzione sui valori a base d'asta.

Per partecipare all'asta i soggetti interessati dovranno far pervenire la propria offerta e la documentazione di cui sopra, contenuta in plico chiuso e controfirmato su entrambi i lembi sul quale verrà indicato: **“NON APRIRE – OFFERTA PER L’ASTA PUBBLICA PER ALIENAZIONE AREA EDIFICABILE “QUATTRO VENTI””**. Detto plico dovrà pervenire, pena l'esclusione dalla procedura, a mezzo del servizio postale o corriere privato o con consegna a mano presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Pralormo, via Umberto primo n. 16 — 10040 Pralormo, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno venerdì 27 FEBBRAIO 2026**, termine perentorio.

Detto plico dovrà contenere la Busta n. 1 e la Busta n. 2.

Oltre il termine prestabilito non sarà valida nessuna altra offerta anche se sostitutiva o aggiuntiva ad altra precedente e non sarà consentita in sede di gara la presentazione di altra offerta. Il recapito del plico



Comune di Pralormo

Area Tecnica – Servizio Urbanistica

rimarrà ad esclusivo rischio del mittente, ove, per qualsiasi motivo, non dovesse giungere a destinazione in tempo utile. A margine del plico deve essere indicato il nominativo del mittente.

7 SVOLGIMENTO DELLA GARA

La procedura sarà esperita ai sensi della normativa citata e l'apertura delle offerte avverrà in **seduta pubblica il giorno lunedì 02/03/2026 alle ore 9,30** presso il Palazzo comunale – Area Tecnica sita al primo piano, via Umberto primo n. 16 – 10040 Pralormo.

Le operazioni potranno essere aggiornate ad altra ora o ai giorni successivi e di ciò verrà data comunicazione sul sito web del Comune almeno un giorno prima. Nel luogo, giorno ed ora sopra stabiliti, il R.U.P. procederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi pervenuti nei termini, verificandone la completezza e la conformità alle disposizioni del presente avviso. Il RUP escluderà dalla partecipazione alla gara i concorrenti in caso di mancanza degli elementi essenziali previsti dal presente avviso a pena di esclusione. In tutti i casi in cui il RUP pronuncerà l'esclusione dalla partecipazione alla gara (fuori dal caso in cui le cause di esclusione riguardino l'offerta economica), le offerte economiche presentate dai/dalle concorrenti esclusi/e non verranno aperte. In caso di carenze di elementi formali o mancanza di dichiarazioni/documenti non essenziali, il RUP ammetterà con riserva l'offerta, dichiarando sospesa la seduta di gara e procederà a richiedere le necessarie integrazioni ai soggetti concorrenti; le stesse dovranno essere prodotte entro il termine previsto dalla richiesta, pena l'esclusione dalla gara.

La seduta di gara, nel caso si ricorra al soccorso istruttorio, proseguirà in altra data, la cui notizia verrà resa nota mediante avviso pubblicato sul sito internet del Comune.

Terminata la verifica della documentazione contenuta nel plico ed aver dichiarato le eventuali esclusioni, il RUP procederà all'apertura della busta contenente l'OFFERTA ECONOMICA.

L'aggiudicazione, verrà pronunciata a favore del/della concorrente che avrà presentato l'offerta più alta rispetto al prezzo posto a base d'asta.

L'aggiudicazione avrà luogo anche in caso di una sola offerta valida, purché almeno pari al prezzo posto a base d'asta.

Si procederà quindi alla formazione della graduatoria delle offerte stesse ed alla proclamazione dell'aggiudicatario provvisorio.

Il verbale ha valore provvisorio, essendo subordinata la stipula dell'atto di alienazione al provvedimento di aggiudicazione definitiva da parte dell'Ente, previa verifica dei requisiti di partecipazione. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono pertanto immediatamente vincolanti per l'offerente per un periodo di 18 mesi dalla data di presentazione dell'offerta, salvo congrue proroghe richieste dal Comune, mentre lo saranno per il Comune conseguentemente all'aggiudicazione definitiva, espressa con determinazione dell'Area Tecnica.

Delle operazioni della procedura viene redatto processo verbale nel quale si dà atto delle offerte pervenute e della eventuale esclusione delle offerte, enunciandone le motivazioni.

Il verbale non tiene luogo di contratto, il passaggio di proprietà del bene avverrà con la sola stipulazione del relativo contratto.

Il responsabile dell'Area Tecnica, con propria determinazione, prende atto del verbale d'asta, aggiudica definitivamente il bene ed indica il termine, decorrente dalla comunicazione di cui appresso, assegnato all'aggiudicatario per la presentazione dei documenti necessari alla stipulazione del contratto. Dell'avvenuta aggiudicazione sarà data notizia all'interessato. Nel caso in cui l'aggiudicatario non assolva i predetti obblighi nei termini indicati e comunque all'obbligo di stipulare il contratto sarà dichiarato inadempiente dal responsabile dell'Area Tecnica e le somme depositate a garanzia dell'offerta saranno definitivamente acquisite al Bilancio dell'Amministrazione Comunale. L'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza che si verificasse in meno tra il prezzo della prima aggiudicazione e quello ottenuto con la nuova, oltre i relativi interessi dalla data dell'aggiudicazione a quella del pagamento, come



Comune di Pralormo

Area Tecnica – Servizio Urbanistica

pure è tenuto al risarcimento di qualunque danno derivato al Comune per l'inadempienza.

Nel caso di esperimento d'asta con una sola offerta valida l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento anche di tutte le spese d'asta e di quelle necessarie per l'eventuale reincanto. Una volta che l'inadempimento sia dichiarato verrà richiesto al secondo miglior offerente, qualora sia decorso il termine durante il quale l'offerta è da ritenersi vincolante, se abbia ancora interesse all'acquisto; intenzione che, anche nel caso di offerta ancora vincolante, dovrà comunque essere manifestata attraverso la ricostituzione del deposito cauzionale a semplice richiesta del Comune. In tale ultimo caso, il responsabile dell'Area Tecnica, con propria determinazione, procederà alla nuova aggiudicazione. All'aggiudicatario sarà svincolata la cauzione dopo il pagamento del prezzo di vendita. Ai concorrenti non ammessi, esclusi o non, aggiudicatari, saranno restituiti i depositi controfirmati per lo svincolo ad intervenuta aggiudicazione definitiva. L'aggiudicazione avrà luogo a favore di colui che avrà formulato la migliore offerta valida.

In caso di parità di offerte tra due o più concorrenti a norma dell'art. 77 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827 si procederà nella medesima seduta ad una licitazione tra essi soli. Ove i concorrenti che hanno prodotto la stessa offerta, o uno di essi, non fossero presenti o non vogliono migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio. 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 il venditore.

8 ASPETTI ECONOMICI - PAGAMENTI

Il deposito cauzionale sarà restituito ai concorrenti non aggiudicatari immediatamente dopo l'assunzione del provvedimento di aggiudicazione definitiva.

Il deposito cauzionale dell'aggiudicatario rimarrà vincolato sino alla stipulazione dell'atto di compravendita, sarà restituito dopo il pagamento del prezzo di aggiudicazione e su di esso non saranno riconosciuti interessi di sorta.

La stipulazione del contratto di compravendita avrà luogo mediante atto pubblico rogato da notaio scelto dall'acquirente, che si assume l'onere delle spese inerenti e conseguenti la stipula del contratto stesso. L'acquirente dovrà provvedere a comunicare al Comune la data fissata dal Notaio per la stipulazione del contratto di compravendita, con preavviso di almeno 7 (sette) giorni.

Il pagamento del prezzo di vendita dovrà risultare già incamerato dal Comune al momento della stipulazione dell'atto contrattuale, poiché con la firma dello stesso viene data quietanza del pagamento ricevuto.

Il contratto sarà assoggettato alle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

Sono a totale carico dell'acquirente anche le pratiche catastali necessarie la vendita del bene, tutte le spese d'asta, comprese quelle di stampa, affissione ed inserzione, nonché tutte le spese inerenti alla vendita ed alla consegna dell'immobile.

Le spese ordinarie e straordinarie saranno a carico del soggetto aggiudicatario a far data dall'aggiudicazione definitiva; a tal fine, in quest'ultimo caso, verrà rilasciata la necessaria delega da parte dell'Amministrazione.

9 ALTRE CONDIZIONI DI GARA

Non è consentita direttamente o indirettamente la presentazione di più offerte da parte dello stesso soggetto;

Le spese contrattuali, comprese quelle accessorie per imposte, bolli, spese di pubblicità etc., saranno interamente poste a carico dell'aggiudicatario;

Dalla data del rogito si trasferiranno all'aggiudicatario le imposte, tasse ed oneri di ogni specie relative all'immobile, il Comune si riserva la facoltà di invitare i concorrenti a fornire chiarimenti in ordine al contenuto di certificati, documenti e dichiarazioni presentati.



Comune di Pralormo

Area Tecnica – Servizio Urbanistica

10 Tutela delle persone rispetto al trattamento dei dati personali

In considerazione del fatto che la procedura in oggetto comporta l'acquisizione di dati forniti richiedente l'acquisto o l'acquisizione di dati inerenti allo stesso presso altri soggetti, i soggetti che intendono partecipare al presente avviso nel prendere visione dell'informativa di cui agli articoli 13 e 14, Sezione 2 "Informazione e accesso ai dati personali", del "Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (regolamento generale sulla protezione dei dati)", ne consento il trattamento contestualmente.

Inoltre, si specifica che i dati forniti saranno trattati unicamente per le finalità ad esso connesse e per i fini previsti dalla normativa di settore, dalla normativa in materia di semplificazione amministrativa ovvero in caso di richiesta di accesso agli atti o di ricorso all'autorità giudiziaria.

11 ALTRE INFORMAZIONI

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

Non sono ammesse offerte per persone da nominare ai sensi dell'art. 1401 e segg. del Codice Civile né offerte in diminuzione sui valori a base d'asta.

Il Comune si riserva in ogni momento la facoltà di differire, spostare o revocare il procedimento senza alcun diritto dei concorrenti a rimborso spese o quant'altro. Il Comune si riserva, in ogni caso, a proprio insindacabile giudizio la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, per irregolarità formali, opportunità, convenienza, o altre cause ostative oggettive e/o semplicemente perché non intende procedere, senza motivazione alcuna e senza che i partecipanti possano accampare diritti, pretese o risarcimenti di sorta.

Il presente avviso con i suoi allegati può essere consultato ed è disponibile sul sito Internet www.comune.alessandria.it alla pagina Amministrazione trasparente/Bandi di gara/Avvisi pubblici.

Per quanto non è detto nel presente avviso di asta pubblica si richiamano le disposizioni fissate dalla legge e dal regolamento per l'amministrazione del patrimonio per la contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. 23.05.1924, n. 827, nonché tutte le altre norme vigenti in materia ed al regolamento comunale sui contratti. I concorrenti, con la semplice partecipazione, accettano incondizionatamente tutte le norme sopracitate e quelle del presente avviso.

Per ogni controversia che dovesse insorgere con l'aggiudicatario in relazione all'alienazione, si adirà l'autorità giudiziaria del Foro di Alessandria, rimanendo esclusa la competenza arbitrale.

Ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 241/ 1990 si informa che il responsabile del procedimento in oggetto è Antonello Paolo Zaccone.

12 Responsabile del Procedimento

Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'articolo 10 del Codice, è l'architetto Rossella Falletti, dipendente del Comune di Pralormo, Responsabile dell'Area Tecnica.

Per informazioni è possibile contattare la struttura:

Telefono 0119481103 int. 5 — pec protocollo@pec.comune.pralormo.to.it

E' possibile, da parte dei soggetti che intendono partecipare alla procedura, ottenere chiarimenti in ordine alla presente procedura, mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare tramite PEC entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 20/02/2026.

Le risposte ai quesiti presentati in tempo utile saranno fornite entro i tre giorni lavorativi successivi.

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

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 in Amministrazione Trasparente / Bandi di gara e contratti

Per quanto non è detto nel presente avviso di asta pubblica si richiamano le disposizioni fissate dalla legge e



Comune di Pralormo

Area Tecnica – Servizio Urbanistica

dal regolamento per l'amministrazione del patrimonio per la contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. 23.05.1924, n. 827, nonché tutte le altre norme vigenti in materia ed al regolamento comunale sui contratti. I concorrenti, con la semplice partecipazione, accettano incondizionatamente tutte le norme sopracitate e quelle del presente avviso.

13 Foro Competente

Per ogni controversia inerente la fase della manifestazione di interesse sarà competente in via esclusiva il Foro di Asti.

14 Pubblicità Del Presente Avviso

Il presente Avviso viene pubblicato sul sito web del Comune di Pralormo, all'Albo pretorio e in Amministrazione Trasparente.

Pralormo, lì data protocollazione digitale

Il Responsabile del Servizio
Arch. Rossella Falletti