



COMUNE DI CARRARA
Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

COMUNE DI CARRARA
U.O. GESTIONE PATRIMONIO

ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI DUE LOTTI:
DELL'IMMOBILE DENOMINATO "EX CAT" DI PROPRIETÀ COMUNALE
SITI IN CARRARA – VIA GIOVAN PIETRO N° 2
AI SENSI DELL'ART. 73, LETTERA C) DEL REGIO DECRETO 23 MAGGIO 1924, N. 827
LOTTO UNO: UFFICIO A PIANO TERRA + MAGAZZINO PIANO SOTTO STRADA
LOTTO DUE: UFFICI POSTI AL PIANO TERZO

IL DIRIGENTE

in esecuzione del Regolamento Comunale per l'alienazione del patrimonio immobiliare, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 104 del 28/11/2009, della deliberazione di Giunta Comunale n. 414 del 05/12/2023 e della propria determinazione dirigenziale con cui viene approvato il presente bando

RENDE NOTO

che il giorno **29 aprile 2026 alle ore 10:00** presso il Comune di Carrara – Saletta Consigliare, sita al piano primo del Palazzo Civico in piazza 2 Giugno n° 1, in Carrara (MS), avrà luogo un'asta pubblica per la vendita dei sotto indicati LOTTO UNO e LOTTO DUE.

Presiederà l'asta il Dirigente del Settore dell'U.O. Patrimonio, o suo delegato.

Art. 1 - DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

I lotti sono costituiti da:

- **Lotto UNO: uffici a piano terra + magazzino al piano sotto strada** dell'immobile denominato "Ex CAT", beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Carrara al foglio 81 mappale 346 sub 3 e 4, come meglio riportato e descritto nell'allegato A del presente bando il tutto avente **valore a base d'asta pari a € 109.905,00;**
- **Lotto DUE: uffici a piano terzo** dell'immobile denominato "Ex CAT", bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Carrara al foglio 81 mappale 346 sub 7, come meglio riportato e descritto nell'allegato B del bando, il tutto avente **valore a base d'asta pari ad € 158.270,00.**

Potrà essere presa **visione dell'immobile nei giorni 8 e 15 aprile 2026**, in orario da concordare previa prenotazione telefonica da effettuarsi almeno un giorno lavorativo precedente la data prevista per il sopralluogo, presso l'ufficio Patrimonio tel. 0585/641406 – 0585/641303 – 0585/641535.

Art. 2 - PREZZO A BASE D'ASTA

I prezzi a base d'asta risultano:

- **Lotto UNO: uffici a piano terra + magazzino al piano sotto strada** dell'immobile denominato "Ex CAT", valore a base d'asta pari ad € 109.905,00 al netto di imposte, tasse ed oneri vari;
- **Lotto DUE: uffici a piano terzo** dell'immobile denominato "Ex CAT", valore a base d'asta pari ad € 158.270,00, al netto di imposte, tasse ed oneri vari.

Il valore del bene è stato definito con apposita perizia estimativa, redatta secondo le modalità di cui all'art. 4 del regolamento comunale, presente agli atti dell'ufficio e visionabile, previo appuntamento telefonico ai numeri precedentemente indicati, e corrispondente al valore indicato nel piano delle alienazioni approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 95 del 22/12/2025 "Beni immobili non strumentali alle funzioni istituzionali dell'ente - piano triennale delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per l'esercizio 2026-2028".

Art. 3 - MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Possono partecipare al presente bando le persone fisiche maggiorenni, alla data di sottoscrizione della domanda di partecipazione, e gli enti/persone giuridiche che non si trovino in situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione.

I concorrenti dovranno presentare, a pena di esclusione, una busta sulla quale dovrà essere riportato l'oggetto dell'asta: **"ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI UN IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN CARRARA, VIA GIOVAN PIETRO N° 2, AI SENSI DELL'ART. 73, LETTERA C) DEL REGIO DECRETO 23 MAGGIO 1924, N. 827; oltre la specifica dicitura relativa alla scelta del lotto: LOTTO UNO oppure LOTTO DUE.**

Detta busta deve contenere la seguente documentazione:

1) istanza di partecipazione, come da modello allegato D, compilando anche gli allegati D1 o D2;

2) fotocopia del documento d'identità;

3) deposito cauzionale: assegno circolare pari a:

- **per lotto UNO: € 5.495,25 (cinquemilaquattrocentonovantacinque,25);**
- **per lotto DUE: € 7.913,50 (settemilanovecentotredici,50);**

4) offerta economica, redatta usando il modello allegato C, inserita in un'altra apposita busta chiusa, sigillata e sottoscritta su tutti i lembi di chiusura, contrassegnata con la dicitura "Offerta economica".

Di seguito le indicazioni specifiche relative ad ogni allegato:

1) Istanza di partecipazione all'asta (allegato D):

L'istanza di partecipazione all'asta va redatta in lingua italiana, deve essere incondizionata e corredata da una marca da bollo da € 16,00, con sottoscrizione autenticata ai sensi di legge (ossia allegando la fotocopia di un documento di identità, valido alla data di consegna del plico). La domanda, debitamente compilata e sottoscritta dal concorrente, pena l'esclusione, dovrà contenere tutte le dichiarazioni riportate nel modello di cui all'allegato D. Per le dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà si rimanda ai modelli di cui agli allegati D1 e D2, rispettivamente per le persone fisiche e per le persone giuridiche, presenti in calce all'allegato D.

L'eventuale omissione anche di una sola dichiarazione comporterà l'esclusione della domanda di partecipazione. In caso di offerta per procura speciale o di offerta cumulativa, deve essere allegata la procura speciale, in originale o copia autenticata.

2) Fotocopia del documento d'identità

All'interno del plico andrà inserita la fotocopia del documento d'identità, valido alla data di consegna del plico.

3) Deposito cauzionale

Ogni concorrente dovrà allegare alla domanda il deposito cauzionale, quale cauzione provvisoria, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e conseguenti adempimenti in caso di aggiudicazione. L'importo esatto del deposito cauzionale è di:

- **per lotto UNO: € 5.495,25 (cinquemilaquattrocentonovantacinque,25);**
- **per lotto DUE: € 7.913,50 (settemilanovecentotredici,50);**

pari al 5% del valore posto a base di gara (€ 109.905,00 del Lotto Uno e € 158.270,00 del Lotto Due), come indicato anche negli allegati A e B.

Il deposito cauzionale va costituito mediante assegno circolare non trasferibile da riporre all'interno del plico e deve essere intestato al "Comune di Carrara CF: 00079450458". Detto assegno verrà restituito ai non aggiudicatari immediatamente al termine della seduta, con liberazione dei partecipanti da ogni obbligo relativo.

Per il soggetto aggiudicatario l'assegno verrà trattenuto fino al versamento completo del corrispettivo.

Qualora il soggetto aggiudicatario non mantenga l'offerta presentata o non provveda alla stipula del contratto, o comunque non provveda ad adempiere a quanto prescritto dal presente bando, l'assegno sarà automaticamente incamerato e l'Amministrazione Comunale si riserverà di agire per il risarcimento del maggior danno subito.

4) Offerta economica (allegato C):

L'offerta economica deve essere redatta usando il modello allegato C, dovrà indicare in cifre ed in lettere il prezzo offerto, essere datata e sottoscritta dal concorrente (persona fisica o legale rappresentante per le Società e gli Enti di qualsiasi tipo) e autenticata mediante allegazione di una fotocopia del documento di identità valido alla data di consegna del plico. E' nulla l'offerta priva di sottoscrizione autenticata, come precedentemente descritto. Sono escluse le offerte economiche in ribasso. Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato. Le stesse non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni. In caso di discordanza tra i prezzi offerti, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per il Comune.

L'offerta deve essere indicata al netto degli oneri fiscali e di tutte le spese amministrative, tecniche e contrattuali necessarie per aggiudicare definitivamente il bene, ivi comprese le ulteriori ed eventuali spese che il concorrente dovrà comunque sostenere per addivenire alla stipula definitiva del contratto di vendita.

L'offerta, a pena di esclusione, dovrà essere inserita in busta chiusa, sigillata e sottoscritta su tutti i lembi di chiusura, contrassegnata con la dicitura "Offerta economica".

Art. 4 - MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DEL PLICO

TERMINI PERENTORI

Il plico contenente la domanda di partecipazione, i documenti sopra indicati e la busta con l'offerta economica e l'assegno dovrà, a pena di esclusione, essere chiuso e sigillato, contrassegnato con la seguente dicitura **"ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DI DUE LOTTI: DELL'IMMOBILE DENOMINATO "EX CAT" DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN CARRARA – VIA GIOVAN PIETRO N° 2, AI SENSI DELL'ART. 73, LETTERA C) DEL REGIO DECRETO 23 MAGGIO 1924, N. 827"** e successivamente indicare il lotto a cui si intende partecipare: **"LOTTO UNO: UFFICIO A PIANO TERRA + MAGAZZINO PIANO SOTTO STRADA"** oppure **"LOTTO DUE: UFFICI POSTI AL PIANO TERZO"**, oltre che riportare l'indicazione del mittente ed il relativo indirizzo. Il tutto dovrà pervenire al Comune di Carrara – Ufficio Protocollo (piano 1° Palazzo Civico) piazza 2 Giugno n° 1, 54033 Carrara (MS), a pena di esclusione, **entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 24 aprile 2026**. Detta busta potrà essere consegnata a mano o spedita a mezzo posta. Il limite massimo, ai fini della presentazione, è quello sopraindicato. L'Amministrazione Comunale non si assume alcuna responsabilità in merito a ritardi non imputabili ad un suo comportamento colposo o doloso. Farà fede il timbro della data di ricevimento e l'orario posto dall'Ufficio suddetto del Comune all'atto del ricevimento. Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente qualora per qualsiasi motivo lo stesso non dovesse giungere in tempo utile all'indirizzo di cui sopra. Le buste (con qualsiasi mezzo pervenute) ma presentate 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 saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive. Si richiama l'attenzione dei concorrenti alle cause di esclusione dalla gara indicate all'art. 13 del regolamento comunale.

Tutte le offerte pervenute saranno esaminate in una seduta pubblica presso la saletta consigliere del Comune di Carrara, sita al Palazzo Civico in Piazza 2 Giugno n° 1 a Carrara (MS), **il giorno 29 aprile 2026 alle ore 10:00**.

Art. 5 - DISCIPLINA DI RIFERIMENTO

L'asta è disciplinata dal regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. 23 maggio 1924, n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni, e si terrà con il

metodo di cui all'art. 73, lettera c) e le procedure di cui all'art. 76, comma 2, nonché dagli artt. 10, 12 e 13 del Regolamento Comunale. Sono ammesse a partecipare alla gara tutte le persone, fisiche o giuridiche, che hanno presentato domanda nei termini di cui al presente bando, in possesso della capacità di vincolarsi contrattualmente, alle quali non sia stata applicata la pena accessoria della incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione o la sanzione del divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione. Sono ammesse offerte per procura speciale, che dovranno essere fatte per atto pubblico o per scrittura privata, con firma autenticata dal notaio, a pena di esclusione. Sono ammesse offerte cumulative da parte di più persone fisiche o giuridiche, le quali dovranno conferire procura speciale ad una di esse, a pena di esclusione. Non sono ammesse offerte per persona da nominare.

Art. 6 - METODO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione sarà ad unico incanto a favore del concorrente che ha presentato l'offerta più vantaggiosa ed il cui prezzo sia pari o più alto rispetto alla base d'asta, con esclusione delle offerte in ribasso. All'aggiudicazione si potrà addivenire anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida, ai sensi dell'art. 65, punto 10 del R.D. n. 827/24. In caso di parità di offerta 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 fra essi soli, a partite segrete, con offerta migliorativa in busta chiusa. È, pertanto, onere di ciascun offerente che voglia partecipare all'eventuale licitazione di cui sopra essere presente (a mezzo di procuratore speciale o legale rappresentante) all'apertura dei plichi delle offerte segrete. Nel caso di procuratore speciale, la procura dovrà contenere espressamente la facoltà di effettuare offerte migliorative rispetto all'offerta segreta. In assenza dell'offerente o del suo legale rappresentante o procuratore, il concorrente non sarà ammesso alla licitazione, ferma restando l'offerta segreta già presentata. Ove nessuno dei concorrenti che abbiano presentato la stessa offerta sia presente, ovvero i presenti non vogliano migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio tra le offerte pari. Dell'esito della gara verrà redatto regolare verbale che dichiarerà l'aggiudicazione provvisoria a favore del migliore offerente. L'aggiudicazione non ha luogo di contratto, sarà immediatamente vincolante per l'aggiudicatario, mentre ogni effetto giuridico obbligatorio per l'Amministrazione Comunale deriverà solo dall'aggiudicazione definitiva.

Art. 7 - AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

L'aggiudicazione definitiva avverrà con provvedimento dirigenziale successivamente alla verifica della documentazione presentata, nonché alla verifica della capacità a contrarre dell'aggiudicatario. L'Amministrazione, in qualsiasi momento e fino alla stipulazione del contratto, si riserva la facoltà di recedere dalle operazioni di vendita qualora ne ricorrano i presupposti o l'interesse specifico. Il recesso sarà comunicato all'aggiudicatario a mezzo di raccomandata A.R. e/o PEC e, conseguentemente, sarà restituito il deposito cauzionale, con esclusione di ogni altro indennizzo. Resta inteso che la non veridicità delle autocertificazioni presentate comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la non stipula del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario. L'Ente in tal caso avrà diritto ad incamerare l'intero deposito cauzionale, salvo il diritto a maggior danno.

Art. 8 - CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

Ciascun lotto sarà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Con la compravendita si trasferiscono le relative accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, diritti, ragioni, azioni, vincoli delle leggi vigenti, come visto e piaciuto all'aggiudicatario il quale, con la semplice presentazione della domanda all'asta, ne accetta integralmente lo stato. Saranno a carico della parte acquirente:

- 1) Ogni onere fiscale, tecnico, amministrativo e contrattuale necessario al fine di completare il procedimento di vendita;
- 2) I costi per la rimozione e lo sgombero di rifiuti, vegetazione, masserizie e di ogni eventuale ulteriore rifiuto ingombrante eventualmente presente negli immobili acquistati;
- 3) I costi per eventuali oneri di bonifica degli immobili oggetto di alienazione, così come ogni effetto e/o azione conseguente alla bonifica stessa. L'acquirente non potrà avanzare alcuna pretesa nei confronti del Comune di Carrara per i costi sostenuti in relazione agli interventi di bonifica effettuati, ed è comunque esclusa ogni forma di rivalsa e richiesta di indennizzo nei confronti del Comune stesso;

- 4) Gli oneri per l'eventuale regolarizzazione urbanistica dell'immobile, anche se non indicati nella perizia di cui all'art.1.

In applicazione di quanto disposto dal comma 59 dell'art. 2 della legge 23/1/1996 n. 662, per il relativo atto di compravendita non valgono le clausole di nullità previste dal comma 2 dell'art. 40 della legge 47/85 e si applica quanto disposto dai commi 5 e 6 dello stesso articolo. Per quanto sopra esposto l'atto di compravendita è valido anche qualora sia constatata l'esistenza di opere edilizie non autorizzate, relativamente alle quali l'acquirente dovrà presentare, a sue spese, domanda di sanatoria entro 120 giorni dal rogito.

L'aggiudicatario dovrà produrre a propria cura e spese la documentazione necessaria alla stipula dell'atto notarile di compravendita quali, ad esempio: accatastamento, frazionamento, aggiornamento catastale e definizione dei confini.

Art. 9 - CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

L'atto di compravendita sarà stipulato, a cura del notaio nominato dalla parte acquirente, entro sei mesi dall'atto di aggiudicazione definitiva. Tale termine può essere prorogato una sola volta e per un tempo massimo di mesi tre, qualora l'acquirente dimostri con valida documentazione giustificativa, da trasmettersi entro e non oltre sei mesi dall'atto di aggiudicazione definitiva, di avere presentato richiesta di mutuo e questo non sia ancora stato erogato per cause non imputabili al soggetto stesso. Il prezzo finale di aggiudicazione dovrà essere versato integralmente al momento della stipula dell'atto notarile e non è prevista la possibilità di dilazioni di pagamento. Nell'atto verrà data quietanza del versamento. 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 dell'immobile, si darà luogo alla decadenza dall'aggiudicazione. A seguito della decadenza il Comune incamererà, a titolo di penale, il deposito cauzionale.

Tutte le spese notarili, imposte e tasse inerenti ai trasferimenti immobiliari sono a carico della parte acquirente. Il prezzo di cessione è di fatto al netto di ogni onere fiscale, notarile, catastale, che comunque rimarranno a carico dell'acquirente. Quest'ultimo entrerà nel possesso materiale del bene acquistato all'atto di stipula.

Art. 10 - INFORMAZIONI GENERALI

Il Responsabile del procedimento è il dirigente dell' U.O. Patrimonio. Per quanto non previsto dal presente bando si richiamano le norme del Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827 e s.m.i., il Codice Civile, il Regolamento Comunale e le normative vigenti. Il presente bando verrà pubblicato sul sito internet del Comune di Carrara <https://www.comune.carrara.ms.it/it> e all'Albo Pretorio del Comune di Carrara. Ai sensi dell'art. 1471 del Codice Civile è vietata la partecipazione all'asta pubblica, sia indirettamente che per interposta persona, da parte dei pubblici amministratori comunali e di tutti coloro che amministrano detti beni.

Art. 11 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Facendo riferimento all'art. 12 e ss 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, si precisa che:

- Titolare del trattamento è il Comune di Carrara.
 - I relativi dati di contatto sono i seguenti: Comune di Carrara – Piazza 2 Giugno 1, 54033 Carrara, telefono: + 39 0585 6411 PEC: comune.carrara@postecert.it.
- Il Responsabile della Protezione dei Dati, Data Protection Officer (RPD-DPO), è l'Avv.to Marco Giuri.
 - I relativi dati di contatto sono i seguenti: mail marcogiuri@studiogiuri.it.
- Finalità del trattamento e base giuridica dei trattamenti:
 - i dati forniti dai concorrenti vengono acquisiti per verificare la sussistenza dei requisiti necessari per la partecipazione all'asta pubblica. Il Concorrente è tenuto a fornire i dati al Comune di Carrara in ragione degli obblighi legali derivanti dalla normativa in materia di contrattualistica pubblica. Il rifiuto di fornire i dati richiesti potrebbe determinare, a seconda dei casi, l'impossibilità di ammettere il concorrente alla

partecipazione alla gara o la sua esclusione da questa o la decadenza dall'aggiudicazione, nonché l'impossibilità di stipulare il contratto di compravendita.

- Modalità del trattamento dei dati:
 - Il trattamento dei dati è attuato tramite applicativo informatico centralizzato o della stazione appaltante e/o con modalità cartacee.
- Diritti dell'interessato:
 - Per "interessato" si intende qualsiasi persona fisica i cui dati sono trasferiti dal concorrente al Comune di Carrara;
 - L'interessato al trattamento ha i diritti di cui all'art. 13, tra i quali quello di chiedere al titolare del trattamento l'accesso ai dati personali.
- Ambito di comunicazione e di diffusione dei dati: i dati saranno trattati esclusivamente:
 - dal personale del Comune di Carrara e da collaboratori autonomi, professionisti, consulenti, che prestino attività di consulenza o assistenza al medesimo Comune di Carrara in ordine al procedimento di gara, anche per l'eventuale tutela in giudizio;
 - inoltre, i dati potranno essere comunicati ai concorrenti che partecipano alla gara, a ogni altro soggetto che abbia interesse ai sensi di legge;
 - a tutti i soggetti destinatari delle comunicazioni previste dalla legge in materia di contratti pubblici, agli organi dell'autorità giudiziaria e alle autorità preposte alle attività ispettive e di verifica fiscale ed amministrativa;
 - oltre a quanto sopra, in adempimento agli obblighi di legge che impongono la trasparenza amministrativa (art.1, comma 16, lett. b, e comma 32 L. 190/2012; art. 35 D. Lgs. n. 33/2012), il concorrente prende atto ed acconsente a che i dati e la documentazione che la legge impone di pubblicare, siano pubblicati e diffusi, ricorrendone le condizioni, tramite il sito "profilo del committente" del Comune di Carrara.
- Periodo di conservazione dei dati:
 - Il periodo di conservazione dei dati è il periodo necessario per il conseguimento delle finalità del presente bando. Inoltre, i dati potranno essere conservati, anche in forma aggregata, per fini di studio o statistici Reclamo al Garante.

Art. 12 - REVOCA

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di revocare, modificare o prorogare il presente avviso.

Il Dirigente
Ing. Nicola Festa