CITTÀ DI
CASALE MONFERRATO

SETTORE AFFARI GENERALI
UFFICIO CONTRATTI

BANDO DI GARA UFFICIOSA PER L'ALIENAZIONE DI IMMOBILE DENOMINATO "PORTICATO E MAGAZZINI EX SOLARO" (UNICO LOTTO) DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN CASALE MONFERRATO (AL) – PIAZZALE CORPO INFERMIERE VOLONTARIE DELLA CRI.

Si rende noto che, in esecuzione della deliberazione C.C. n.46 del 10.11.2025 con cui è stato approvato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari per le annualità 2026 – 2027 – 2028, e successiva deliberazione C.C. n.18 del 28.04.2026 avente ad oggetto "modifica n.1 al piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per le annualità 2026 – 2027 – 2028", nonché della determinazione dirigenziale numero 1595 del 26 ottobre 2026;

il giorno 11 dicembre 2026 alle ore 10.00

nel Palazzo Comunale sito in Via Mameli n. 10, avrà luogo gara ufficiosa per l'alienazione dell'immobile in oggetto. La gara ufficiosa sarà esperita con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo posto a base di gara, secondo le modalità di cui al R.D. n. 827 del 23 maggio 1924 e di cui all'art. 7 del vigente Regolamento comunale per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale; l'aggiudicazione sarà ad unico e definitivo incanto tenendo conto che il prezzo a base di gara è fissato in € 80.000,00 e che saranno ammesse anche offerte in ribasso, fino ad un massimo del 10% del prezzo posto a base di gara ***e pertanto fino ad € 72.000,00. Pertanto le offerte non potranno presentare un prezzo inferiore all'importo minimo indicato e in tal caso saranno automaticamente escluse dalla gara.***

La gara è ad unico lotto. Descrizione:

Il fabbricato si trova in un'area destinata a parcheggio pubblico nelle vicinanze di piazza Castello e del fiume Po.

L'immobile è di vecchio impianto ad uso porticato agricolo di pertinenza del fabbricato principale posto all'angolo tra viale Lungo Po e via XX Settembre; oggi residenziale, ma all'origine "Cascina Poggio", poi trasformata in Caserma denominata "Solaro" e poi in carcere, sino agli anni cinquanta, quando venne trasferito al Comune di Casale Monferrato.

L'immobile è realizzato in un unico corpo a pianta rettangolare, ad un solo piano terra, di superficie lorda di pavimento di mq. 333,50. E' costituito da n.12 campate lungo il lato sud fronteggiante il parcheggio pubblico, con pilastri in muratura a base quadrata che sostengono le soprastanti capriate in legno costituenti la struttura portante del tetto a due falde, con manto di copertura in coppi. Non esistono impianti tecnologici e lo stato conservativo è mediocre stante le condizioni pressochè originarie per l'assenza di manutenzione.

Le cinque campate all'estremità est del corpo di fabbrica sono chiuse con muratura di tamponamento su tutti i lati e soprastante solaio piano, formando così due locali ad uso magazzino. Questi locali sono provvisti di impianto elettrico e idrico ma senza servizi igienici né impianto di riscaldamento.

Tali immobili risultano censiti catastalmente al N.C.E.U. al **Foglio 37 particella n. 74** come segue:

- subalterno n. 4: categoria C/2 Cl 4 consistenza 48 mq. Superficie catastale totale: 58 mq. – Rendita Euro 104,12;

- subalterno n. 5: categoria C/2 Cl 4 consistenza 73 mq. Superficie catastale totale: 84 mq. – Rendita Euro 158,35;

- subalterno n. 9: categoria C/2 Cl 3 consistenza 155 mq. Superficie catastale totale: 166 mq. – Rendita Euro 288,18;

- subalterno n. 10: categoria C/2 Cl 3 consistenza 27 mq. Superficie catastale totale: 31 mq. – Rendita Euro 50,20;

- il complesso è stato acquistato con atto pubblico rogito notaio dr. Notaio G. Negri di Casale Monferrato stipulato il 31.12.1885 Repertorio numero 329/4347;

- gli immobili sono sottoposti a tutela in seguito a decreto rilasciato dal Ministero della Cultura – Segretariato Regionale per il Piemonte n. 137 del 29.4.2024 attualmente in corso di trascrizione. Con nota pervenuta al prot. n. 30774 23.10.2025 la Soprintendenza ha autorizzato l'alienazione dettando specifiche prescrizioni, come risulta dal ***provvedimento di "autorizzazione all'alienazione", che si allega al presente bando;***

- la destinazione d'uso urbanistica è: sottocategoria "Ar" – zona residenziale, con le specifiche dell'art. 16.3/1 delle norme di attuazione del PRGC;

- l'attestato di prestazione energetica (APE) non è obbligatorio per un immobile di categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) se è privo di impianti tecnici di climatizzazione;

- attualmente il bene è occupato e il Comune si impegna a renderlo libero da persone e cose entro i 60 giorni successivi all'aggiudicazione.

- Attualmente a Catasto l'immobile in oggetto è erroneamente indicato all'indirizzo "Viale Lungo Po Gramsci 8-10" a causa di un'erronea variazione di toponomastica operata dall'Agenzia del Territorio. Il Comune provvederà a chiedere correzione al riguardo.

Per ulteriori specifiche in merito alla descrizione, ai riferimenti urbanistici ed alla determinazione del giudizio di stima, si rimanda a quanto previsto nell'estratto della "relazione di stima" pubblicata unitamente al presente bando.

La relazione di stima nella versione integrale potrà essere fornita solo dietro espressa richiesta scritta al Settore Gestione Urbana e del Patrimonio del Comune.

1 - TERMINI E MODALITA' PER LA PARTECIPAZIONE ALLA GARA UFFICIOSA

Per partecipare alla gara i soggetti interessati dovranno far pervenire, **entro e non oltre le ore 12.30 del 10 dicembre 2026**, al **Comune di Casale Monferrato - Ufficio Protocollo - Via Mameli n. 10 - 15033 Casale Monferrato**, tramite il servizio postale a mezzo plico raccomandato ovvero tramite servizi privati di recapito postale ovvero direttamente a mano, pena l'esclusione dalla gara, plico, debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, nel quale dovrà essere inclusa tutta la documentazione di seguito elencata.

Si precisa che per "sigillatura" deve intendersi una chiusura ermetica, tale da attestare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente, nonché garantire l'integrità e la non manomissione del plico e delle buste.

Sull'esterno del plico, oltre alla precisa indicazione del mittente, dovrà essere chiaramente apposta la seguente dicitura:

"OFFERTA PER LA GARA UFFICIOSA DEL GIORNO 11 DICEMBRE 2026 RELATIVA ALL'ALIENAZIONE DI IMMOBILE DENOMINATO "PORTICATO E MAGAZZINI EX SOLARO" SITO IN CASALE MONFERRATO".

L'orario di apertura dell'Ufficio Protocollo è il seguente: dal lunedì al venerdì dalle ore 8,30 alle ore 12,30; il martedì anche dalle ore 14,00 alle ore 16,30.

L'offerta si considera impegnativa e vincolante per la durata di 180 giorni dalla data fissata per la seduta pubblica di gara.

Il recapito tempestivo dei plichi rimane ad esclusivo rischio dei mittenti, ove per qualsiasi motivo il plico non giunga a destinazione in tempo utile.

Non saranno ammesse offerte aggiuntive o sostitutive.

Le offerte che, per qualsiasi ragione, non esclusa la forza maggiore o il fatto di terzi, dovessero pervenire a destinazione oltre l'anzidetto termine, non saranno prese in alcun modo in considerazione.

Il plico di cui sopra, a pena di esclusione, dovrà contenere:

a) ISTANZA DI PARTECIPAZIONE E DICHIARAZIONE - contenente le dichiarazioni di cui al modello Allegato A al presente Disciplinare - sottoscritta dall'offerente (vedi successivo punto a.1);

b) **RICEVUTA BONIFICO ESEGUITO o ORIGINALE QUIETANZA DI DEPOSITO/FIDEIUSSIONE/POLIZZA FIDEIUSSORIA** (vedi successivo punto b.2).

c) Busta piccola chiusa, contenente esclusivamente **l'OFFERTA ECONOMICA** sottoscritta dall'offerente - secondo il modello Allegato B (vedi successivo punto c.3)

a.1 ISTANZA DI PARTECIPAZIONE E DICHIARAZIONE: dovrà essere redatta in bollo (marca da euro 16,00) e dovrà contenere le dichiarazioni di cui al modello allegato al presente Avviso (Allegato A). A pena di esclusione, l'istanza dovrà essere sottoscritta dall'offerente o - in caso di persone giuridiche – dal/dalla legale rappresentante.

b.2 DEPOSITO CAUZIONALE: Il deposito cauzionale infruttifero, a garanzia dell'offerta e della sottoscrizione del contratto dovrà essere di importo pari al 10% del valore a base d'asta, vale a dire **€ 8.000,00**

A pena di esclusione dell'offerta, detto deposito dovrà essere effettuato attraverso una delle seguenti modalità:

1. mediante bonifico bancario sul conto intestato a Tesoreria del COMUNE DI CASALE MONFERRATO - IBAN: **IT 80 Q 05034 22601 000000001586,** indicando quale causale: "*Depo*sito cauzionale per partecipazione gara ufficiosa per alienazione

immobile denominato “porticato e magazzini ex Solaro” sito a Casale Monferrato”; in tal caso dovrà essere inserita dichiarazione di avvenuta esecuzione da parte dell’Istituto bancario;

2. mediante fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa (rilasciata da società di assicurazione autorizzata ai sensi di legge all’esercizio del ramo cauzioni) avente scadenza non inferiore a 180 giorni decorrenti dalla data della seduta pubblica di gara e intestata a “COMUNE DI CASALE MONFERRATO”. La fideiussione o polizza assicurativa dovrà contenere l’espressa condizione che il soggetto fideiussore è tenuto a soddisfare l’obbligazione a semplice richiesta del Comune entro quindici giorni, con esclusione del beneficio di preventiva escussione di cui all’art. 1944 codice civile e con l’espressa rinuncia alle eccezioni di cui all’art. 1957 cod. civ, ed in particolare a quella di cui al comma 2; in tal caso dovrà essere prodotto originale della fideiussione bancaria/polizza fideiussoria assicurativa.

c.3 OFFERTA ECONOMICA: L’offerta economica dovrà essere redatta in carta semplice, secondo il modello allegato al presente Bando (Allegato B) e dovrà essere espressa, oltre che in cifre, anche in lettere. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere sarà ritenuto valido quello più favorevole all’Amministrazione.

A pena di esclusione, detta offerta dovrà essere:

- incondizionata;

- sottoscritta dall'offerente o - in caso di persone giuridiche – dal/dalla legale rappresentante;

- pari , superiore o inferiore al prezzo a base d’asta (entro il limite già indicato nel presente bando pari ad € 72.000,00);

- inserita in un’apposita busta chiusa.

Sulla busta contenente l’offerta economica dovranno essere riportati:

- il nome del/della concorrente

- la scritta: “OFFERTA ECONOMICA

3. SEDUTA DI GARA E AGGIUDICAZIONE

Alle ore 10.00 del giorno 11 dicembre 2026 presso una sala del Palazzo Civico, il seggio di gara procederà, in seduta pubblica, all’apertura dei plichi pervenuti nei termini, verificandone la completezza e la conformità alle disposizioni del presente bando.
Il seggio di gara 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 seggio 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 seggio di gara 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 di 5 giorni dalla richiesta, pena l’esclusione dalla gara.

Terminata la verifica della documentazione contenuta nel plico di cui al precedente art. 1 del presente bando ed aver dichiarato le eventuali esclusioni, il seggio di gara procederà all’apertura della busta contenente l’OFFERTA ECONOMICA.

L’aggiudicazione verrà pronunciata a favore del 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.
In caso di parità di valide offerte si procederà all’esperimento di un miglioramento, a norma dell’art. 77 R.D. 827/24.

Ove nessuno di coloro che ha presentato offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

Della seduta pubblica di gara verrà redatto apposito verbale, contenente anche la graduatoria in ordine decrescente a partire dalla migliore offerta.
L'aggiudicazione verrà approvata con apposita determinazione dirigenziale e diverrà definitiva solo a seguito del positivo esito dei controlli sul possesso dei requisiti in capo al soggetto aggiudicatario e delle verifiche di legge sulla veridicità delle dichiarazioni rilasciate.
L'esito della seduta di gara e la graduatoria saranno pubblicati sul sito internet del Comune.
E' fatto divieto di cedere l'aggiudicazione a qualsiasi titolo.
L'aggiudicazione acquisirà carattere definitivo solo a seguito dell'approvazione degli atti di gara da parte del competente organo dell'Amministrazione Comunale.
L'Amministrazione Comunale, con provvedimento motivato, si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, senza che i concorrenti abbiano nulla a pretendere.
Intervenuta l'aggiudicazione definitiva, il deposito cauzionale di cui al punto b.2. sarà restituito ai concorrenti non aggiudicatari entro 30 giorni, restando vincolato per l'aggiudicatario fino alla stipula del relativo contratto di compravendita, coprendo la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario.

4. STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

Il rogito notarile, a cura di Notaio scelto dalla parte acquirente, dovrà intervenire, previo pagamento dell'intero prezzo di acquisto, entro 60 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva.
Tale termine potrà essere prorogato una sola volta e per non più di tre mesi su motivata richiesta dell'aggiudicatario che abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato erogato per cause indipendenti dalla volontà dell'aggiudicatario stesso.
Il pagamento del prezzo di acquisto deve avvenire in unica soluzione prima della stipula dell'atto di acquisto. Non è ammessa dilazione di pagamento.

In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 59 del Codice dei beni culturali (D.Lgs. 42/2004), l'atto di alienazione sarà notificato dalla parte alienante alla Soprintendenza ABAP Alessandria e al Segretariato Generale per il Piemonte del Ministero delle Cultura per conoscenza entro i successivi 30 giorni.
Ai sensi dell'art. 60 e segg. del D. Lgs. 42/2004, il trasferimento della proprietà dell'immobile sarà sottoposto alla condizione sospensiva rappresentata dalla facoltà di acquisto, in via di prelazione del bene alienato, riservata agli Enti aventi diritto (Ministero dei Beni culturali, ecc…), che possono esercitarla, nei tempi di legge, al medesimo prezzo stabilito a conclusione della vendita.

La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti, dalla data di mancato esercizio del diritto di prelazione come sopra detto.
Nel caso in cui l'aggiudicatario non assolva ai propri obblighi, sarà dichiarato inadempiente con determina dirigenziale che disporrà l'incameramento definitivo del deposito cauzionale. Dichiarato l'inadempimento, verrà richiesto al secondo miglior offerente, qualora sussista, se abbia ancora interesse all'acquisto e così di seguito ai successivi, in caso di rifiuto del primo; la dichiarazione dovrà essere accompagnata dalla ricostituzione del deposito cauzionale. In tal caso si provvederà con determina dirigenziale alla nuova aggiudicazione.
Le spese notarili e le altre spese d'atto, imposte e tasse di trasferimento saranno a totale carico della parte acquirente.

5. FORO COMPETENTE E NORME APPLICABILI

Per ogni controversia che dovesse insorgere con il soggetto aggiudicatario è competente il Foro di Vercelli.
Per tutto quanto non previsto nel presente bando di gara, sarà fatto riferimento al R.D. n. 2240/1923, al Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato di cui al R.D. n. 827/1924, al "Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare comunale" del Comune di Casale Monferrato, al Codice Civile nonché a tutte le altre norme vigenti in materia.

6. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Tutti i dati personali di cui l'Amministrazione sia venuta in possesso in occasione dell'espletamento del presente procedimento, verranno trattati nel rispetto del D.Lgs. 196/2003 e s.m.i.. e del Regolamento (UE) n.2016/679 e s.m.i..

La presentazione dell'offerta implica il consenso del trattamento dei propri dati personali, compresi i dati sensibili, a cura del personale assegnato all'ufficio preposto alla conservazione delle offerte ed all'utilizzo degli stessi per lo svolgimento della procedura in questione.

Le medesime informazioni possono essere comunicate unicamente alle amministrazioni pubbliche o persone giuridiche direttamente interessate allo svolgimento della procedura.

L'interessato gode dei diritti di cui alla citata normativa. Il responsabile del trattamento dei dati è individuato nel responsabile del procedimento.

E' in ogni caso consentito l'accesso agli atti qualora la loro conoscenza sia necessaria per curare o per difendere interessi giuridici.

Tutte le informazioni relative alla valutazione del bene in vendita potranno essere acquisite presso il Settore Gestione Urbana e del Patrimonio del Comune di Casale Monferrato (tel. 0142 444283/444363) mentre quelle attinenti alla parte amministrativa saranno fornite dall'Ufficio Contratti del Comune di Casale Monferrato (tel. 0142 444239 -317)

Casale Monferrato, lì 27 ottobre 2026

IL DIRIGENTE SETTORE
GESTIONE URBANA E DEL PATRIMONIO
Alessandro Ravazzotto
firmato digitalmente