



COMUNE DI  
CORTONA

## AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE settembre 2025

### Art. 1 - Oggetto dell'avviso e prezzi a base d'asta

In esecuzione della determinazione dirigenziale n. 1023 del 26/09/2025 si rende noto che il giorno **05/11/2025** a partire dalle **ore 9.30**, presso l'Ufficio Cultura sito in Piazza Luca Signorelli n. 9, posto in Cortona, avrà luogo un'asta pubblica per la vendita, per singoli lotti, dei seguenti beni immobili di proprietà del Comune di Cortona:

#### **Lotto A - Edificio lungo la Strada Provinciale n. 32 Lauretana, Loc. San Lorenzo nel Comune di Cortona**

L'unità immobiliare, edificata in epoca antecedente al 1960, è ubicata lungo la Strada Provinciale n. 32 Lauretana, nell'abitato di San Lorenzo.

L'immobile ricade in area classificata in zona B3.2 dalle N.T.A. del Regolamento Urbanistico Comunale vigente.

L'unità si sviluppa su due piani fuori terra, dotato di un corpo scala interno di collegamento, ha una consistenza di circa mc. 1375 ed è inserito in un lotto di terreno, interamente recintato con rete metallica, di complessivi mq. 615.

L'immobile risulta inagibile e pertanto necessita di importanti interventi di ristrutturazione.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Cortona l'immobile risulta censito con i seguenti dati identificativi:

- foglio di mappa 289, particella 141, categoria B/5, classe U, consistenza mc. 1375.

L'immobile è libero da rapporti di affitto, locazione, concessione o da altro titolo di occupazione.

Per una più completa descrizione dell'immobile in oggetto, per ulteriori informazioni su ubicazione, dati catastali, materiali utilizzati, impianti, parametri energetici, provvedimenti di cui al D.Lgs. n. 42/2004, storia edilizia, Abitabilità/Agibilità, titoli di provenienza, contratti correlati, destinazione urbanistica, vincoli urbanistici, conformativi e legali, servitù e diritti di terzi, e sugli adempimenti facenti carico all'acquirente, nonché per visionare alcune immagini fotografiche, si rimanda alla consultazione della Relazione Descrittiva allegata quale parte integrante e sostanziale al presente avviso di vendita sotto la lettera "A1", dei documenti allegati a tale Relazione, che si allegano anch'essi al presente avviso quali parti integranti e sostanziali con gli identificativi "A2" (Documentazione catastale), "A3" (Documentazione fotografica).

Il **prezzo a base d'asta** è stabilito a corpo nell'importo di **Euro 114.000,00** (centotrentamila e zero centesimi).

#### **Lotto B – Ex scuola elementare di S. Pietro a Dame**

L'unità immobiliare, edificata in epoca antecedente al 1960, è ubicata lungo la Strada Provinciale di Val di Minima, nei pressi dell'abitato di San Pietro a Dame.

L'immobile ricade in area classificata in zona B3.2 dalle N.T.A. del Regolamento Urbanistico Comunale vigente.

L'unità si sviluppa completamente a piano terra, ha una superficie lorda pari a mq. 175, una superficie netta di circa mq. 148 ed è inserito in un lotto di terreno di mq 805.

L'edificio, realizzato in muratura ordinaria, è da considerarsi in mediocre stato di conservazione, soprattutto in considerazione della mancata ordinaria manutenzione dovuta all'interruzione dell'attività scolastica da alcuni anni.

Più precisamente tutto l'edificio necessita di un lavoro di complessiva manutenzione ordinaria e ristrutturazione.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Cortona l'immobile risulta censito con i seguenti dati identificativi:

- foglio di mappa 19, particella 362, categoria B/5, classe U, consistenza mc. 368.

L'immobile è libero da rapporti di affitto, locazione, concessione o da altro titolo di occupazione.

Per una più completa descrizione dell'immobile in oggetto, per ulteriori informazioni su ubicazione, dati catastali, materiali utilizzati, impianti, parametri energetici, provvedimenti di cui al D.Lgs. n. 42/2004, storia edilizia, Abitabilità/Agibilità, titoli di provenienza, contratti correlati, destinazione urbanistica, vincoli urbanistici, conformativi e legali, servitù e diritti di terzi, e sugli adempimenti facenti carico all'acquirente, nonché per visionare alcune immagini fotografiche, si rimanda alla consultazione della Relazione Descrittiva allegata quale parte integrante e sostanziale al presente avviso di vendita sotto la lettera "B1", dei documenti allegati a tale Relazione, che si allegano anch'essi al presente avviso quali parti integranti e sostanziali con gli identificativi "B2" (Documentazione catastale), "B3" (Documentazione fotografica), "B4" (Attestato di Certificazione Energetica).

Il **prezzo a base d'asta** è stabilito a corpo nell'importo di **Euro 110.000,00** (centodiecimila e zero centesimi).

### **Art. 2 - Documentazione a disposizione degli interessati**

La Relazione Descrittiva ed i documenti rispettivamente ad essa allegati, tutti come sopra allegati quali parti integranti e sostanziali al presente avviso, sono consultabili sul sito internet del Comune di Cortona nella sezione "Avvisi" all'indirizzo <https://www.comune.cortona.ar.it/novita/avvisi>, nelle pagine web dedicate al presente avviso di vendita.

E' possibile prendere visione dei documenti depositati agli atti nonché reperire altre informazioni tecniche che possano essere necessarie, oltre a concordare eventuale sopralluogo, contattando l'ufficio Patrimonio del Comune di Cortona, ai seguenti recapiti:

- Previo appuntamento presso: Cortona (AR), P.zza della Repubblica n. 13;
- telefoni: 0575 637304;
- e-mail: [patrimonio@comune.cortona.ar.it](mailto:patrimonio@comune.cortona.ar.it).

Gli stessi recapiti possono essere utilizzati per contattare l'Ufficio Patrimonio per ottenere chiarimenti circa le modalità di partecipazione all'asta.

L'ufficio del Servizio Patrimonio sarà contattabile telefonicamente tutti i giorni feriali escluso il sabato, dalle ore 9:00 alle ore 13:00.

Eventuali quesiti inerenti l'asta potranno essere inviati entro il giorno 23/10/2025 via e-mail all'indirizzo [patrimonio@comune.cortona.ar.it](mailto:patrimonio@comune.cortona.ar.it).

Se di interesse generale, le risposte ai quesiti saranno pubblicate entro il giorno 28/10/2025 sul sito internet del Comune di Cortona nella sezione "Avvisi" all'indirizzo <https://www.comune.cortona.ar.it/novita/avvisi>, nelle pagine web dedicate al presente avviso di vendita.

Per le comunicazioni ai concorrenti vedasi anche quanto riportato al successivo art. 7.

### **Art. 3 - Soggetti ammessi all'asta - offerte per procura - offerte per persona da nominare - offerte cumulative**

Possono presentare offerta per la presente asta tutte le persone fisiche e giuridiche che non si trovino in una delle seguenti situazioni:

- a) siano assoggettate a liquidazione giudiziale o siano incorse negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali;
- b) si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale (fra cui l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione e la fattispecie di cui all'art. 1471 del Codice Civile) o di inabilitazione;
- c) sussistano per esse le cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dall'art. 67 del D.Lgs. n. 159/2011 e ss.mm.ii..

L'assenza di tali gravami dovrà essere attestata dall'offerente mediante apposite dichiarazioni sostitutive contenute nella domanda di partecipazione di cui all'articolo 4, punto 4.1).

Sono ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare, ai sensi dell'art. 1401 e seguenti del Codice Civile.

Le procure devono essere necessariamente speciali, conferite per atto notarile (atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata da Notaio) e, salvo che siano iscritte nel Registro delle Imprese, devono essere trasmesse al Comune di Cortona in originale o in copia autentica, con le modalità di seguito specificate. Sia il procuratore che il soggetto dallo stesso rappresentato devono possedere i sopra esposti requisiti necessari per essere ammessi all'asta.

L'offerente per persona da nominare deve avere, al pari del soggetto nominato, i requisiti necessari per essere ammesso all'incanto e presentare a proprio nome i documenti di seguito indicati, dichiarando, nella domanda di cui al successivo art. 4, punto 4.1), che l'offerta è presentata per persona da nominare.

Ove l'aggiudicazione provvisoria di uno o più lotti avvenga in favore di chi ha rimesso offerta per persona da nominare, detto offerente dovrà dichiarare la persona per la quale ha agito, producendo altresì, in lingua italiana o con traduzione in italiano asseverata, dichiarazione di accettazione della stessa ovvero apposita procura speciale rilasciata anteriormente al termine di scadenza per la presentazione delle offerte, ed attestare che è garante e solidale della medesima; tali dichiarazioni ed attestazioni e l'eventuale procura dovranno essere rese mediante atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata da Notaio e fatte pervenire al Comune di Cortona entro 3 (tre) giorni dal ricevimento della formale comunicazione di aggiudicazione provvisoria. Entro il medesimo termine l'offerente dovrà far pervenire al Comune di Cortona, in lingua italiana o con traduzione in italiano asseverata, le dichiarazioni riportate al punto 4.1) del successivo art. 4 rese da parte del soggetto nominato (recate da documento redatto su carta semplice, datato e sottoscritto con firma autografa non autenticata) e la documentazione riportata ai punti 4.2) e 4.4) dell'art. 4 a quest'ultimo riferita.

Qualora l'offerente non produca i sopracitati documenti e dichiarazioni nei termini e nei modi descritti, oppure dichiari persona incapace di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata, o che si trovi in una delle situazioni elencate al primo paragrafo del presente articolo, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti come vero ed unico aggiudicatario.

Non è parimenti valida la nomina di persona fisica o giuridica che abbia presentato, singolarmente o assieme ad altri offerenti, altra offerta. Ove l'aggiudicatario provvisorio offerente per persona da nominare dovesse dichiarare di aver agito per un siffatto soggetto, la designazione non sarà ritenuta validamente espressa e l'offerente per persona da nominare sarà considerato a tutti gli effetti come vero ed unico aggiudicatario.

Non sono ammesse offerte aggiuntive; non è consentita, a pena di esclusione, la presentazione di più offerte da parte dello stesso soggetto, singolarmente o congiuntamente ad altri.

Sono ammesse offerte cumulative, cioè presentate in forma congiunta da parte di due o più concorrenti o a nome di più soggetti, i quali saranno tutti solidamente obbligati nei confronti del Comune di Cortona in ragione dell'offerta presentata; in tal caso l'alienazione avverrà in comunione indivisa a favore degli aggiudicatari.

#### **Art. 4 - Documentazione da presentare per la partecipazione all'asta**

Gli interessati a partecipare all'asta oggetto del presente avviso dovranno far pervenire al **Comune di Cortona - Ufficio Protocollo - Piazza della Repubblica n. 13 – 52044 Cortona (AR)** entro e non oltre le **ore 13:00 del giorno 30/10/2025**, per ognuno dei lotti cui intendono concorrere, un plico chiuso e sigillato (intendendosi con tale espressione la necessità che sia apposto un timbro, impronta o firma sui lembi di chiusura del plico medesimo tale da confermare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente ed escludere così qualsiasi possibilità di manomissione del contenuto), sul quale plico dovrà apporsi l'esatta denominazione del mittente e la seguente dicitura:

**“NON APRIRE. CONTIENE DOCUMENTI PER ASTA VENDITA IMMOBILI SETTEMBRE 2025 - LOTTO .....**” (specificare se lotto A o B).

Il plico potrà essere consegnato a mano ovvero spedito tramite agenzia di recapito autorizzata o corriere o a mezzo del servizio postale. A prescindere dalle modalità di inoltro, si precisa che il termine di cui sopra è da considerarsi **perentorio** (cioè a pena di non ammissione all'asta), non assumendosi l'Amministrazione Comunale alcuna responsabilità ove il plico stesso, anche se per cause di forza maggiore, giunga all'Ufficio Protocollo Generale oltre il detto termine. Si specifica che, ai fini della verifica del rispetto del predetto

termine perentorio, faranno fede unicamente la data e l'ora di arrivo apposti sul plico da parte dell'Ufficio Protocollo Generale all'atto del ricevimento.

Si precisa che l'Ufficio Protocollo del Comune di Cortona è contattabile telefonicamente ai numeri 0575 637209 e 0575 637243 ed osserva i seguenti orari di apertura al pubblico: dal lunedì al venerdì dalle ore 8:30 alle ore 12:30, il martedì e giovedì anche dalle ore 15:00 alle ore 17:30, sabato e festivi chiuso.

I plichi, con qualsiasi mezzo pervenuti, presentati successivamente alla scadenza del termine suddetto, non saranno pertanto ritenuti validi ed i relativi concorrenti non saranno ammessi all'asta.

Parimenti, non saranno ritenuti validi e non saranno ammessi all'asta i plichi sui quali non siano apposte le denominazioni dei rispettivi mittenti o le sopra riportate indicazioni relative al contenuto, o che non risultino debitamente chiusi e sigillati, nel senso sopra specificato.

All'interno del plico (ovvero di ciascuno dei plichi) dovranno essere inseriti i seguenti documenti, tutti in lingua italiana o accompagnati da traduzione in lingua italiana redatta ed asseverata a spese dell'offerente:

**4.1) Domanda di partecipazione all'asta**, redatta su carta semplice, datata e sottoscritta con firma autografa non autenticata dall'offerente o dal suo legale rappresentante (se l'offerente è persona giuridica) o da altra persona avente i poteri di impegnare l'offerente. Nel caso in cui la firma sociale sia richiesta in maniera congiunta, la domanda di partecipazione all'asta dovrà essere presentata da ciascuno dei legali rappresentanti, firmatari congiunti, della Società/Ente offerente. Parimenti, nel caso di procura congiunta, la domanda dovrà essere presentata da ciascuno dei rappresentanti del soggetto offerente. Tale domanda dovrà indicare, per le persone fisiche, nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale e specifica del regime patrimoniale (se coniugato) dell'offerente, mentre, per le Società ed Enti di qualsiasi tipo, denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA della Società/Ente, nonché nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza del soggetto che sottoscrive la domanda per conto della Società/Ente e la qualifica da esso ricoperta, atta a conferirgli il potere di rappresentanza.

Nel caso in cui la domanda di partecipazione all'asta sia sottoscritta da un procuratore vanno indicate anche le generalità e il codice fiscale di tale procuratore e gli estremi identificativi della procura.

La domanda dovrà altresì indicare un domicilio, se diverso dalla residenza/sede legale, cui saranno trasmesse le comunicazioni relative all'asta.

Indipendentemente dal soggetto offerente, la domanda dovrà in ogni caso contenere le seguenti dichiarazioni, da prestare anche ai sensi degli art. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000:

- dichiarazione "di presentare l'offerta per persona da nominare, ai sensi dell'art. 1401 del Codice Civile, con riserva di nominare successivamente, ai sensi del medesimo articolo e nei termini prescritti dall'avviso di vendita, la persona per la quale ha agito" (questa dichiarazione è da rendere solo nel caso in cui l'offerta sia presentata per persona da nominare);
- dichiarazione "di aver preso conoscenza e di accettare incondizionatamente le prescrizioni e le condizioni riportate nell'avviso di vendita";
- dichiarazione "di aver preso conoscenza dei documenti disponibili presso il Comune di Cortona in relazione al lotto oggetto di vendita ed in particolare dei dati ed elementi risultanti dalla Relazione Descrittiva riferita al lotto medesimo e dai documenti allegati e depositati agli atti della medesima, e di accettarli incondizionatamente";
- dichiarazione "di aver preso conoscenza e di accettare integralmente e senza riserve la situazione di fatto e di diritto del lotto posto in vendita, come "visto e piaciuto", anche in riferimento alla situazione degli impianti, alla regolarità edilizia e catastale, ad oneri, vincoli, diritti di terzi, servitù passive e ad ogni altro elemento o circostanza suscettibile di influire sul valore dell'immobile, avendone tenuto conto nella formulazione dell'offerta, rinunciando alla facoltà eventualmente spettante di richiedere la risoluzione del contratto di vendita, la riduzione del prezzo o il risarcimento di qualsivoglia danno causato in relazione a quanto sopra";

- dichiarazione “di aver preso conoscenza e di accettare che l’offerta presentata è comunque vincolante, valida ed irrevocabile per il periodo di 150 (centocinquanta) giorni successivi a quello dello svolgimento dell’asta;
- dichiarazione “di aver preso conoscenza e di accettare che con la presentazione dell’offerta cumulativa, gli offerenti assumono obbligazione solidale tra loro nei confronti del Comune di Cortona (questa dichiarazione è da rendere solo nel caso di offerta cumulativa, ovvero presentata in forma congiunta da più offerenti, anche a mezzo di procura ad un unico soggetto);
- dichiarazione “di aver preso conoscenza e di accettare il fatto che l’aggiudicazione del lotto non produrrà alcun effetto traslativo e che tale effetto si realizzerà solamente con la stipulazione del contratto di compravendita e comunque solo ad avvenuto ed integrale pagamento del prezzo di acquisto con le modalità precisate nell’avviso di vendita”;
- dichiarazione “di aver preso conoscenza e di accettare che tutti gli oneri, costi e spese (ivi incluse imposte, tasse e spese notarili ed il costo per la redazione della relazione tecnica di compravendita che dovesse essere richiesta) relativi alla vendita del lotto saranno totalmente a carico dell’acquirente”;
- dichiarazione “di aver preso conoscenza e di accettare che, al momento della stipulazione del contratto di vendita, l’acquirente dovrà corrispondere al Comune di Cortona, in aggiunta al prezzo, la somma stabilita nell’avviso di vendita quale rimborso forfettario delle spese d’asta, di pubblicità e d’istruttoria sostenute dall’Amministrazione Comunale”;
- dichiarazione “di aver preso conoscenza e di accettare il fatto che, in caso di aggiudicazione del lotto oggetto della vendita, la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell’aggiudicatario e il mancato pagamento del prezzo comporteranno la decadenza dal diritto all’acquisto e la conseguente perdita del diritto alla ripetizione del deposito cauzionale infruttifero”;
- dichiarazione “di aver preso conoscenza e di accettare il fatto che la restituzione del deposito cauzionale non libererà l’offerente dagli obblighi assunti nei confronti del Comune di Cortona con la presentazione dell’offerta, la quale continuerà comunque ad essere vincolante, valida ed irrevocabile per il periodo di 150 (centocinquanta) giorni successivi a quello dello svolgimento dell’asta, ragion per cui, ove a seguito dello scorrimento della graduatoria l’offerente sia dichiarato, entro il predetto termine di validità, nuovo aggiudicatario, egli sarà tenuto, entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento della formale comunicazione del Comune, a produrre dichiarazione di proroga della validità dell’offerta fino a 150 (centocinquanta) giorni dalla ricezione di detta comunicazione, e a ricostituire nelle forme consentite dall’avviso di vendita il deposito cauzionale stabilito per il lotto, restituito a seguito dell’intervenuta aggiudicazione provvisoria ad altro offerente, pena la decadenza del diritto all’acquisto e l’obbligo di versare al Comune, a titolo di penale, l’importo del deposito cauzionale presso la Tesoreria Comunale entro i successivi 15 (quindici) giorni, fatto salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni che dovessero derivare al Comune dall’inadempienza dell’aggiudicatario”;
- (per le persone fisiche) dichiarazione “di non essere assoggettato a liquidazione giudiziale e di non essere incorso negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali”;
- (per le persone fisiche) dichiarazione “di non trovarsi in stato di interdizione giudiziale, legale o di inabilitazione e di non essere incorso nel divieto di concludere contratti con pubbliche amministrazioni”;
- (per le persone fisiche) dichiarazione “che nei propri confronti non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dall’art. 67 del D.Lgs. n. 159/2011 e successive modificazioni ed integrazioni e di non essere a conoscenza dell’esistenza di tali cause nei confronti dei soggetti indicati nell’art. 85 del D.Lgs. n. 159/2011 e ss.mm.ii.”;
- (per le persone giuridiche o Enti di qualsiasi tipo) dichiarazione “che l’impresa/Società/Ente che rappresenta non è assoggettata a liquidazione giudiziale e non è incorsa negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali”;
- (per le persone giuridiche o Enti di qualsiasi tipo) dichiarazione “che l’impresa/Società/Ente che rappresenta non si trova in nessuna condizione che comporta il divieto di concludere contratti con pubbliche amministrazioni”;
- (per le persone giuridiche o Enti di qualsiasi tipo) dichiarazione “che nei propri confronti non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dall’art. 67 del D.Lgs. n.

159/2011 e successive modificazioni ed integrazioni e di non essere a conoscenza dell'esistenza di tali cause nei confronti dei soggetti indicati nell'art. 85 del D.Lgs. n. 159/2011 e ss.mm.ii. per l'impresa/Società/Ente che rappresenta”.

Nel caso in cui l'offerta sia presentata in forza di procura, le predette dichiarazioni dovranno essere rese dal procuratore sia per proprio conto ed in riferimento alla propria situazione soggettiva che in nome e per conto del soggetto rappresentato ed in riferimento alla situazione di quest'ultimo.

La domanda di partecipazione può essere redatta utilizzando il modello allegato sotto la lettera “E” al presente avviso. E' consentito l'utilizzo di altro stampato purché, in ogni caso, la domanda contenga tutti i dati e le dichiarazioni di cui al presente punto 4.1).

**4.2) fotocopia leggibile di documento di identità** del sottoscrittore della domanda di cui al precedente punto 4.1);

**4.3)** (solo se occorre e salvo che sia iscritta nel Registro delle Imprese e risulti dal certificato di cui al successivo punto 4.4) **procura speciale in originale o in copia autenticata da Notaio;**

**4.4)** (solo per gli offerenti diversi dalle persone fisiche): **certificato di iscrizione al Registro delle Imprese**, in carta semplice, di data non anteriore a 6 (sei) mesi da quella prevista per l'esperimento dell'asta, nel caso di Impresa/Società soggetta ad iscrizione, ovvero, in caso di Ente non iscritto nel medesimo Registro, copia non autenticata dell'**atto da cui risultino il conferimento dei poteri di rappresentanza al soggetto sottoscrittore dell'offerta e le informazioni sulla necessità o meno di firma congiunta.**

Ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, i documenti di cui al presente punto 4.4), salvo la procura, possono essere sostituiti da autocertificazione/dichiarazione sostitutiva, nella quale siano indicati tutti i dati presenti negli stessi documenti.

**4.5) Dimostrazione dell'avvenuta costituzione del deposito cauzionale pari al 10% dell'importo a base d'asta del lotto per il quale si intende concorrere, e cioè:**

- pari ad **Euro 11.400,00** (undicimilaquattrocento e zero centesimi) se riferito al lotto A;

- pari ad **Euro 11.000,00** (undicimila e zero centesimi) se riferito al lotto B;

Tale deposito potrà essere costituito, alternativamente, mediante:

a) **bonifico bancario;**

b) **fideiussione bancaria.**

Nel caso in cui il deposito cauzionale venga costituito mediante **bonifico bancario**, questo dovrà essere disposto, precedentemente alla presentazione dell'offerta, a favore del conto intestato al Comune di Cortona tratto presso l'istituto tesoriere Banca Monte dei Paschi di Siena identificato dal Codice IBAN IT34J010302540000000565557, indicando quale causale “Deposito cauzionale Asta immobili settembre 2025. In questo caso, per dare dimostrazione dell'avvenuta costituzione del deposito, l'offerente dovrà inserire nel plico copia della ricevuta di avvenuta esecuzione dell'ordine di bonifico o qualsiasi altro documento idoneo ad attestare che il pagamento sia stato irrevocabilmente eseguito dall'intermediario bancario precedentemente al termine ultimo di scadenza per la presentazione delle offerte, recante il nominativo dell'offerente che ha operato il deposito stesso.

Nel caso in cui il deposito cauzionale venga costituito mediante **fideiussione bancaria**, questa, per essere ritenuta valida, dovrà possedere i seguenti requisiti:

- essere rilasciata da impresa bancaria censita negli Albi ed Elenchi di Vigilanza pubblicati dalla Banca d'Italia e rispondente ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che disciplinano l'attività bancaria;

- contenere espressa menzione della procedura di vendita all'asta in questione per cui l'offerta è presentata e del soggetto garantito (il Comune di Cortona);

- essere intestata a tutti gli offerenti (in caso di offerta cumulativa);

- conservare validità per almeno 180 (centootanta) giorni dalla data di scadenza del termine di presentazione dell'offerta e comunque fino alla liberatoria comunicazione di svincolo da parte dell'Amministrazione Comunale o alla restituzione dell'originale;

- recare la clausola di rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale ai sensi dell'art. 1944 c.c. ed alle eccezioni di cui all'articolo 1957 c.c.;

- contenere l'impegno del fideiussore a corrispondere l'importo dovuto entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento di semplice richiesta scritta del Comune di Cortona.

Per dare dimostrazione dell'avvenuta costituzione della garanzia fideiussoria, l'offerente dovrà inserire nel plico l'originale cartaceo della fideiussione bancaria o copia cartacea certificata conforme all'originale informatico della fideiussione secondo le modalità dettate dall'art. 23 del D.Lgs. n. 82/2005.

Non verranno ritenuti idonei, a pena di esclusione dall'asta, depositi cauzionali effettuati in altra forma e cioè, ad esempio, tramite contanti, assegni circolari, assegni bancari di c/c, o mediante polizze fideiussorie assicurative.

Si rammenta che, ove il soggetto intenda concorrere per più lotti, i bonifici e le fideiussioni dovranno essere distinti per ciascun lotto e quindi riferiti al rispettivo importo; le ricevute degli avvenuti bonifici e gli originali o le copie conformi delle fideiussioni bancarie dovranno essere inseriti nei rispettivi plichi di riferimento.

Si precisa che il deposito cauzionale è infruttifero e che quindi non sono dovuti interessi da parte del Comune di Cortona.

**4.6) Offerta economica** regolarizzata in bollo, datata e sottoscritta con firma autografa leggibile e per esteso dall'offerente o da altra persona avente i poteri di impegnare l'offerente, la quale dovrà indicare:

- (in caso di offerente persona fisica) nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza e codice fiscale della persona fisica a nome della quale è presentata l'offerta;
- (in caso di offerente persona giuridica) denominazione o ragione sociale, sede legale, codice fiscale e partita I.V.A. della Società/Ente a nome della quale è presentata l'offerta;
- nominativo, luogo e data di nascita, residenza e codice fiscale, nonché qualità del soggetto che sottoscrive l'offerta per conto della Società/Ente o per conto di altra persona fisica (in caso di procura);
- prezzo offerto per il lotto - comprensivo della base d'asta e dell'aumento - espresso in Euro, in cifre ed in lettere, al netto di ogni imposta o tassa.

Nel caso in cui la firma sociale sia richiesta in maniera congiunta, l'offerta economica dovrà essere sottoscritta da tutti i legali rappresentanti, firmatari congiunti, della Società/Ente offerente. Parimenti, nel caso di procura congiunta, l'offerta economica dovrà essere sottoscritta da tutti i rappresentanti del soggetto offerente.

L'offerta potrà essere redatta utilizzando il modello allegato sotto la lettera "F" al presente avviso. E' consentito l'utilizzo di altro stampato purché, in ogni caso, l'offerta contenga tutti i dati e le dichiarazioni di cui al presente punto 4.6).

Sono ammesse solo offerte in aumento (o almeno pari) rispetto al prezzo a base d'asta, con esclusione di offerte in ribasso.

**L'offerta dovrà, pena l'esclusione dall'asta, salvo quanto previsto dal successivo art. 9, essere a sua volta chiusa in apposita busta chiusa e sigillata recante all'esterno la dicitura "Offerta per asta vendita immobili settembre 2025".** Detta busta dovrà essere inserita insieme alla restante documentazione nel plico chiuso e sigillato di cui al primo paragrafo del presente articolo.

Non saranno ritenute valide offerte parziali, condizionate, espresse in modo indeterminato o contenenti riferimento ad altra offerta, né offerte di permuta parziale o totale. Le stesse non dovranno recare, a pena di invalidità, cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente.

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 l'Amministrazione Comunale.

Si ricorda che, ove il soggetto intenda concorrere per più lotti, dovrà presentare una distinta offerta economica per ciascun lotto, da inserire nella rispettiva busta sigillata, e questa, a sua volta, nel rispettivo plico.

Ove quindi lo stesso soggetto concorra per più lotti, i documenti richiesti ai precedenti punti 4.1), 4.2), 4.5) e 4.6) dovranno essere inseriti, in originale, in ciascuno dei plichi, mentre i documenti di cui ai punti 4.3) e 4.4) potranno essere inseriti solo nel plico relativo al primo lotto per cui si concorre e potranno essere semplicemente oggetto di richiamo nell/i plico/chi relativo/i al/ai successivo/i lotto/i.

In caso di offerta cumulativa, ossia quando due o più soggetti intendano acquistare congiuntamente pro quota uno dei lotti oggetto del presente avviso, dovranno osservarsi le seguenti prescrizioni:

- la domanda di partecipazione all'asta di cui al precedente punto 4.1) dovrà essere separatamente presentata da ciascuno degli offerenti, con le modalità sopra precisate;
- le fotocopie dei documenti di identità dovranno essere presentate in riferimento a ciascuno dei firmatari delle domande di partecipazione all'asta di cui al precedente punto 4.1);
- i documenti di cui al precedente punto 4.4) dovranno essere presentati in relazione a ciascuno degli offerenti diverso da persona fisica;
- se il deposito cauzionale di cui al precedente punto 4.5) è presentato tramite fideiussione bancaria, la stessa dovrà essere intestata a tutti gli offerenti;
- l'offerta di cui al precedente punto 4.6) dovrà essere unica e sottoscritta da tutti gli offerenti o loro rappresentanti.

In alternativa, ove gli offerenti non intendano avvalersi delle modalità appena sopra precisate, l'offerta cumulativa potrà essere presentata da un unico soggetto in forza di idonea procura. In tal caso:

- sarà necessario presentare procura speciale, conferita per atto notarile (atto pubblico o scrittura privata con firma autenticata da Notaio), che autorizzi un unico soggetto a rimettere offerta e a trattare con l'Amministrazione Comunale;
- dovrà essere prodotta un'unica domanda di partecipazione sottoscritta dal procuratore con l'indicazione dei dati di cui al precedente punto 4.1) relativi a tutti i soggetti offerenti;
- i documenti di cui al precedente punto 4.4) dovranno essere presentati, se uno o più dei concorrenti è soggetto diverso da persona fisica, in relazione a ciascuno di essi;
- se il deposito cauzionale di cui al precedente punto 4.5) è presentato tramite fideiussione bancaria, la stessa dovrà ugualmente essere intestata a tutti i soggetti offerenti;
- l'offerta di cui al precedente punto 4.6) dovrà essere unica e sottoscritta dal procuratore.

A tal proposito, si precisa che non costituisce una fattispecie di offerta cumulativa l'offerta singolarmente rimessa da persona coniugata in regime di comunione legale dei beni.

#### **Art. 5 - Modelli per la redazione della domanda di partecipazione e dell'offerta economica**

Sul sito internet del Comune di Cortona nella sezione "Avvisi" all'indirizzo <https://www.comune.cortona.ar.it/novita/avvisi>, nelle pagine web dedicate al presente avviso di vendita, sono disponibili:

- il modello allegato al presente avviso sotto la lettera "E" per la redazione della domanda di partecipazione;
- il modello allegato al presente avviso sotto la lettera "F" per la redazione dell'offerta economica.

#### **Art. 6 - Condizioni particolari regolanti l'asta**

L'Amministrazione, fino alla stipula del contratto, si riserva la facoltà di recedere dalle operazioni di vendita. Il recesso sarà comunicato all'aggiudicatario a mezzo di PEC o raccomandata A/R e conseguentemente sarà restituita la cauzione, escluso ogni altro indennizzo. Qualora non si addivenga alla stipula del contratto per cause non imputabili all'aggiudicatario, il Comune provvederà parimenti alla restituzione della cauzione e l'aggiudicatario non potrà comunque rivendicare diritti o indennizzi di sorta.

Resta inteso che il presente avviso non vincola l'Amministrazione Comunale, la quale si riserva di annullare o revocare l'avviso medesimo, dar corso o meno allo svolgimento dell'asta, prorogarne la data, sospendere o aggiornare le operazioni senza che i partecipanti possano avanzare pretese di sorta; niente potrà pretendersi dagli offerenti, nei confronti del Comune di Cortona, per mancato guadagno o per costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

L'aggiudicazione del lotto non produce alcun effetto traslativo e tale effetto si realizzerà solamente con la stipula del contratto di compravendita e comunque solo ad avvenuto ed integrale pagamento del prezzo di acquisto con le modalità precisate nel presente avviso di vendita.

#### **Art. 7 - Comunicazioni**

**Entro il giorno 28/10/2025 il Comune di Cortona si riserva di inserire sul proprio sito internet nella sezione "Avvisi" all'indirizzo <https://www.comune.cortona.ar.it/novita/avvisi>, nelle pagine web dedicate al presente avviso di vendita, comunicazioni dirette agli interessati all'asta delle quali gli stessi sono tenuti a prendere visione senza che possano invocarne la mancata conoscenza.**

#### **Art. 8 - Modalità di aggiudicazione**

Per quanto non previsto dal presente avviso, l'asta è disciplinata dal Regolamento per la disciplina dei contratti approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 30/09/2005 e successive modifiche e integrazioni e, per quanto in esso non disciplinato, dal Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità dello Stato approvato con R.D. del 23/05/1924, n. 827, e successive modificazioni ed integrazioni, e sarà tenuta ad unico incanto, con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto alla base d'asta sopra indicata (o almeno pari alla stessa), ai sensi dell'art. 73, lettera c), e dell'art. 76, comma 2, del medesimo Decreto.

L'asta, aperta al pubblico, si svolgerà in data 05/11/2025 a partire dalle ore 9:30 presso l'ufficio Cultura del Comune di Cortona sito in Piazza Luca Signorelli n.9 e sarà presieduta dal sottoscritto Dirigente dell'Area Amministrativa del Comune di Cortona.

In primo luogo sarà verificata l'ammissibilità all'asta dei concorrenti sotto il profilo della completezza e regolarità della documentazione amministrativa presentata. A seguito dell'esame di detta documentazione, si procederà all'esclusione dei concorrenti qualora si verificano le condizioni di cui al successivo art. 9.

Al di fuori delle ipotesi di esclusione e di insanabile irregolarità previste nel successivo art. 9, le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda potranno essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio di cui al presente paragrafo. In particolare, in caso di mancanza, incompletezza e ogni altra irregolarità essenziale degli elementi e delle dichiarazioni richieste ai sensi del presente avviso, con esclusione di quelli afferenti l'offerta economica, l'Amministrazione Comunale assegnerà all'offerente un termine perentorio, non superiore a 10 (dieci) giorni dalla richiesta, entro il quale dovranno essere prodotti, integrati o regolarizzati i documenti e le dichiarazioni necessarie. In caso di inutile decorso del termine assegnato per la regolarizzazione documentale, l'offerente sarà escluso dall'asta. Come esposto anche al successivo art. 9, costituiscono tra l'altro irregolarità non sanabili le carenze della documentazione che non consentono l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa.

Ove risulti necessario attivare la predetta procedura di soccorso istruttorio per uno o più lotti, limitatamente a quello o a quei lotti la seduta d'asta sarà sospesa ed aggiornata alla data che sarà comunicata singolarmente agli offerenti e resa nota sul sito internet del Comune di Cortona nella sezione "Avvisi" all'indirizzo <https://www.comune.cortona.ar.it/novita/avvisi>, nelle pagine web dedicate al presente avviso di vendita.

Si fa presente che le dichiarazioni prodotte in seguito alla richiesta dell'Amministrazione Comunale dovranno riferirsi a situazioni in essere alla data di scadenza per la presentazione delle offerte e che i documenti eventualmente prodotti in seguito alla richiesta di regolarizzazione dovranno essere anch'essi di data antecedente alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

E' ammessa la presentazione di appendici, anche integrative, alla fideiussione bancaria prestata a titolo di deposito cauzionale, rilasciate anche successivamente alla data di scadenza per la presentazione delle offerte, a condizione che la garanzia sia stata originariamente rilasciata per l'intero importo dovuto prima del termine di scadenza per la presentazione delle offerte.

Al di fuori delle ipotesi di cui all'art. 9, in virtù della predetta procedura sarà possibile sanare le carenze del deposito cauzionale da prestare ai sensi del punto 4.5) del precedente art. 4, purché al termine di scadenza per la presentazione delle offerte il pagamento a mezzo bonifico bancario sia stato irrevocabilmente eseguito

per l'intero importo previsto o la fideiussione bancaria sia stata emessa per l'intero importo previsto dal presente avviso.

Sempre al di fuori delle ipotesi di cui all'art. 9, in sede di soccorso istruttorio sarà accettata con effetto sanante la dimostrazione dell'esistenza, della validità e della regolarità della procura ad offrire, purché rilasciata precedentemente al termine di scadenza per la presentazione delle offerte.

Una volta assunte le definitive decisioni sull'ammissione dei concorrenti all'asta, sarà proceduto all'apertura delle buste contenenti l'offerta economica dei concorrenti precedentemente ammessi.

L'aggiudicazione verrà fatta, per ogni lotto, a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economica più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale, purché il prezzo sia migliore, o almeno pari, rispetto a quello a base d'asta. All'aggiudicazione si potrà addivenire anche nel caso di presentazione di una sola offerta valida, purché il prezzo offerto sia superiore, o almeno pari, rispetto alla base d'asta.

In caso di parità di offerta tra due o più concorrenti, il Comune di Cortona comunicherà ai medesimi l'invito a presentare un'ulteriore offerta in aumento, che dovrà essere recapitata con qualsiasi mezzo all'indirizzo già richiamato (e cioè **Comune di Cortona - Ufficio Protocollo - Piazza della Repubblica n. 13 – 52044 Cortona (AR)**), inserita in busta chiusa e sigillata e recante l'esatta denominazione del mittente e la dicitura **“NON APRIRE. CONTIENE OFFERTA ECONOMICA PER ASTA VENDITA IMMOBILI SETTEMBRE 2025** entro le ore 13:00 del terzo giorno lavorativo successivo a quello di ricevimento della comunicazione inviata dall'Amministrazione Comunale. Il Comune di Cortona provvederà quindi, previa notizia ai partecipanti, all'apertura delle offerte segrete in aumento ed all'aggiudicazione provvisoria all'offerente che avrà presentato il prezzo più alto. In caso di ulteriore parità si procederà come sopra e ad oltranza.

Qualora nessuno dei concorrenti che hanno presentato offerta uguale provveda nei termini a far pervenire un'ulteriore offerta in aumento, l'aggiudicazione avverrà tramite sorteggio.

Dello svolgimento dell'asta verrà redatto verbale, il quale però non terrà luogo né avrà valore di contratto; all'asta dovrà infatti seguire, di norma nel termine di 30 (trenta) giorni dal suo svolgimento, formale provvedimento di approvazione degli atti dell'asta stessa da parte del competente organo dell'Amministrazione Comunale, con il quale verrà dichiarata l'aggiudicazione definitiva.

La presentazione dell'offerta, avente la natura di proposta irrevocabile d'acquisto, vincola comunque da subito il concorrente, ritenendosi la stessa valida ed irrevocabile, per il medesimo concorrente, per il periodo di 150 (centocinquanta) giorni successivi a quello dello svolgimento dell'asta.

Ai concorrenti non aggiudicatari o non ammessi alla gara verrà restituito il deposito cauzionale.

**Si precisa in proposito che la restituzione del deposito cauzionale non libererà l'offerente dagli obblighi assunti nei confronti del Comune di Cortona con la presentazione dell'offerta, la quale continuerà comunque ad essere vincolante, valida ed irrevocabile per il periodo di 150 (centocinquanta) giorni successivi a quello dello svolgimento dell'asta.**

Pertanto, ove a seguito dello scorrimento della graduatoria l'offerente sia dichiarato, entro il predetto termine di validità, nuovo aggiudicatario, egli sarà tenuto, entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento della formale comunicazione di aggiudicazione, a produrre al Comune di Cortona:

- dichiarazione di proroga della validità dell'offerta fino a 150 (centocinquanta) giorni dalla ricezione di detta comunicazione;
- dimostrazione dell'avvenuta costituzione, nelle forme consentite dal presente avviso, del deposito cauzionale dell'importo sopra stabilito, in sostituzione della cauzione restituita a seguito dell'intervenuta aggiudicazione provvisoria ad altro offerente.

La mancata o incompleta presentazione nei termini assegnati della suddetta documentazione sarà considerata come rinuncia ingiustificata all'acquisto del lotto e comporterà, oltre alla decadenza del diritto all'acquisto, l'obbligo di versare presso la Tesoreria Comunale, a titolo di penale, l'importo del deposito cauzionale stabilito dal presente avviso per il lotto in questione entro i successivi 15 (quindici) giorni, fatto salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni che dovessero derivare al Comune dall'inadempienza

dell'aggiudicatario. In difetto di ciò, il Comune di Cortona agirà per il recupero dell'importo dovuto a titolo di penale e per il ristoro degli eventuali maggiori danni.

#### **Art. 9 - Cause di esclusione dall'asta senza possibilità di soccorso istruttorio - Irregolarità insanabili - Offerte inammissibili**

Determineranno l'esclusione dall'asta senza possibilità di ricorrere al soccorso istruttorio di cui al precedente art. 8:

- la presentazione di offerte plurime, con la precisazione che nel caso di violazione del divieto di partecipazione all'asta con più offerte, verranno esclusi tutti i soggetti coinvolti;
- il fatto che ricorrano i motivi di esclusione di cui al primo paragrafo del precedente art. 3.

Costituiscono irregolarità nella documentazione da presentare per la partecipazione all'asta non sanabili ai sensi del precedente art. 8:

- le carenze del plico e della documentazione che non consentono l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa;
- la mancata sigillatura del plico con modalità di chiusura ermetica che ne assicurino l'integrità e ne impediscano l'apertura senza lasciare manomissioni;
- la mancata apposizione sulle buste interne al plico di idonea indicazione per individuare il contenuto delle stesse, tale da non poter individuare la busta contenente l'offerta economica nemmeno dopo l'invito rivolto al concorrente per il riconoscimento di tale busta, ove presente all'asta;
- il mancato inserimento dell'offerta economica in busta separata, debitamente chiusa e sigillata, all'interno del plico esterno generale;
- l'impossibilità di evincere dalla documentazione amministrativa presentata gli estremi identificativi univoci dell'offerente o degli offerenti;
- la presenza sull'offerta economica di cancellazioni, aggiunte o correzioni, salvo che non siano espressamente approvate con postilla firmata dall'offerente;
- la mancata sottoscrizione dell'offerta economica da parte dell'offerente, o la mancata sottoscrizione da parte di taluno degli offerenti in caso di offerta cumulativa non presentata a mezzo di procura;
- ogni altra carenza essenziale dell'offerta economica;
- la violazione delle forme prescritte per il conferimento della procura;
- la costituzione del deposito cauzionale con modalità diverse da quelle previste dal presente avviso (ovvero diverse da bonifico bancario e fideiussione bancaria);
- la presentazione della documentazione non in lingua italiana o non accompagnata da traduzione asseverata in lingua italiana;
- il mancato, inesatto o tardivo adempimento a quanto contenuto nell'eventuale invito rivolto ai sensi del precedente art. 8 a completare, regolarizzare o presentare gli elementi e le dichiarazioni previste ai sensi del presente avviso o a fornire chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati, documenti e dichiarazioni presentati.

Saranno considerate insanabilmente irregolari o inammissibili le offerte:

- che siano state ricevute in ritardo rispetto ai termini indicati nel presente avviso;
- che siano state presentate da concorrenti non in possesso dei necessari requisiti di partecipazione di cui al primo paragrafo del precedente art. 3;
- che siano offerte al ribasso, parziali, condizionate, espresse in modo indeterminato o contenenti riferimento ad altra offerta, oppure offerte di permuta parziale o totale.

#### **Art. 10 - Adempimenti successivi all'aggiudicazione e stipula del contratto**

A seguito dell'aggiudicazione provvisoria, l'Amministrazione Comunale richiederà all'aggiudicatario di ciascun lotto di produrre la seguente documentazione:

- qualora sia persona fisica e coniugato in regime di comunione legale dei beni, dichiarazione resa da parte di entrambi i coniugi con la quale gli stessi attestino se l'acquisto debba avvenire o meno in comunione dei beni;

- le autocertificazioni necessarie a consentire il rilascio delle certificazioni antimafia;
- ogni altro documento necessario per l'accertamento dei requisiti necessari alla partecipazione.

I predetti documenti dovranno essere forniti entro 15 (quindici) giorni dalla ricezione della richiesta, pena la facoltà per il Comune di Cortona di considerare tale omissione quale rinuncia ingiustificata all'acquisto, con le conseguenze di cui al presente avviso.

Nel caso di presentazione di offerta per persona da nominare, il suesposto procedimento avrà decorrenza dalla ricezione della nomina del terzo o dalla scadenza del termine per detta nomina. Si precisa che sia l'offerente per persona da nominare che il soggetto nominato saranno tenuti a produrre la documentazione necessaria all'accertamento dei requisiti di partecipazione, come pure, in caso di offerta per procura, sarà tenuto il procuratore.

L'efficacia dell'aggiudicazione definitiva rimarrà sospesa fino all'accertamento del possesso dei requisiti dell'aggiudicatario ed eventualmente del coniuge acquirente in regime di comunione legale dei beni, dell'offerente per persona da nominare e del procuratore.

Dell'acquisizione di efficacia dell'aggiudicazione definitiva verrà dato atto con successivo provvedimento.

Sempre in relazione a ciascuno dei lotti, il deposito cauzionale costituito a mezzo bonifico verrà introitato dall'Amministrazione Comunale a titolo di acconto prezzo. Nel caso di costituzione della cauzione mediante fideiussione bancaria, la stessa non potrà essere considerata come acconto prezzo e sarà restituita previo versamento dell'intero corrispettivo, al più tardi al momento della stipula del contratto di vendita.

Nel caso in cui l'aggiudicatario del lotto (o l'offerente per persona da nominare o il procuratore, ove ricorra il caso) risulti, alle verifiche d'ufficio, non in regola con quanto dichiarato in sede di offerta, oppure dichiararsi di voler recedere dall'acquisto oppure non si presenti per la stipula del contratto, oppure non versi il saldo del prezzo nei termini stabiliti, l'Amministrazione Comunale incamererà la cauzione a titolo di penale, salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni che dovessero derivare al Comune di Cortona dall'inadempienza dell'aggiudicatario.

Nel caso in cui la vendita debba avvenire a favore dell'aggiudicatario e del proprio coniuge in regime di comunione legale dei beni, anche il fatto che sussistano per detto coniuge impedimenti a contrattare con la pubblica amministrazione o altre cause di esclusione di cui al primo paragrafo dell'art. 3 configura la fattispecie di cui al paragrafo precedente.

In tali evenienze il Comune di Cortona si riserva la facoltà di dar corso allo scorrimento della graduatoria nei confronti degli altri offerenti.

L'atto di compravendita, tramite Notaio individuato dalla parte acquirente, dovrà essere stipulato entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva, rappresentata dalla determinazione dirigenziale di approvazione degli atti dell'asta.

Il citato termine di 60 (sessanta) giorni, fissato per la stipula dell'atto di compravendita, potrà essere prorogato una sola volta e per non più di ulteriori 60 (sessanta) giorni se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause indipendenti dalla volontà dell'acquirente medesimo. In tale evenienza, la concessione della proroga sarà subordinata:

- ad una dichiarazione dell'acquirente medesimo che confermi la validità dell'offerta per il periodo di proroga concesso dall'Amministrazione Comunale;
- alla proroga del termine di scadenza della fideiussione presentata a titolo di deposito cauzionale.

Nel caso in cui entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione definitiva non sia stata rilasciata la documentazione necessaria alla verifica dei requisiti, il termine per la stipulazione del contratto sarà prorogato del termine strettamente necessario per il rilascio di tale documentazione ed il concorrente sarà tenuto a produrre la stessa documentazione sopra indicata in caso di proroga del termine per la stipula del contratto, pena il fatto che sia considerato come rinunciario all'acquisto.

In caso di richiesta di estensione della validità temporale dell'offerta e della fideiussione bancaria, l'offerente potrà, in alternativa alla produzione di un'appendice o di una postilla di estensione temporale della garanzia, produrre una nuova fideiussione avente i requisiti sopra previsti dal presente avviso di vendita, emessa dal medesimo o da altro garante, in sostituzione della precedente, a condizione che abbia espressa decorrenza dal termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Il prezzo di acquisto, dedotta la cauzione introitata a titolo di acconto prezzo (solo se presentata a mezzo di bonifico), dovrà essere versato in un'unica soluzione al momento della stipula del contratto di vendita mediante bonifico bancario. Non sono consentite dilazioni di pagamento.

Al momento della stipulazione del contratto di vendita, l'acquirente dovrà corrispondere al Comune di Cortona, in aggiunta al prezzo, le spese d'istruttoria e di registrazione sostenute dall'Amministrazione Comunale che saranno calcolate al momento dell'atto.

Tutte le spese notarili, bolli, imposte, tasse e qualunque altro onere inerenti il trasferimento, incluso il costo per la redazione della relazione tecnica di compravendita che il Notaio incaricato del rogito dovesse eventualmente richiedere, saranno a carico dell'aggiudicatario, senza possibilità di rivalsa nei confronti dell'Ente venditore. Si precisa che il contratto di vendita sarà soggetto ad imposta di registro nella percentuale prevista dalla vigente legislazione fiscale, in quanto il Comune, nella presente procedura di vendita, non riveste la qualifica di soggetto IVA.

Non è consentita la stipulazione del contratto di trasferimento a favore di un terzo ai sensi dell'art. 1411 c.c.

#### **Art. 11 - Altre condizioni generali di vendita e condizioni particolari relative ai singoli lotti**

Il bene immobile verrà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione ai relativi impianti, ove esistenti, ed alla regolarità edilizia e catastale dello stesso, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, pertinenze e accessori, e con tutti gli oneri, vincoli, diritti di terzi, servitù attive e passive, tanto apparenti quanto non apparenti, anche se non risultanti da pubblici registri o dai titoli di provenienza. A tal proposito, si precisa che l'acquirente nel contratto di vendita dovrà reiterare l'apposita dichiarazione già resa dall'offerente in sede di presentazione della domanda di partecipazione all'asta (quarto punto nell'elenco delle dichiarazioni da rendere riportato al punto 4.1) dell'art. 4).

Sarà a completa cura e spese dei rispettivi acquirenti la rimozione, lo sgombero e lo smaltimento dei manufatti, materiali, arredi, attrezzature o rifiuti di qualsiasi genere per qualsiasi ragione eventualmente presenti negli immobili oggetto del presente avviso, i quali potrebbero anche necessitare di uno smaltimento speciale, con esonero di qualsiasi rivalsa o pretesa nei confronti del Comune di Cortona.

Non si può escludere che all'interno del fabbricato oggetto del presente avviso vi siano manufatti con presenza di amianto anche in porzioni non immediatamente distinguibili. Qualora ne fosse accertata la presenza, i rispettivi acquirenti dovranno ottemperare a quanto prescritto dal D.M. del 06/09/1994.

In relazione al fabbricato oggetto del presente avviso di vendita, ai sensi del D.M. n. 37/2008, l'Amministrazione Comunale non garantisce la conformità degli impianti tecnologici posti a servizio dell'immobile alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio, anche ove siano stati dismessi. Ne consegue che ogni spesa necessaria per l'adeguamento e la messa a norma degli impianti sarà a completo carico dei rispettivi acquirenti, con esonero per l'Ente venditore da qualsiasi responsabilità in proposito.

Si precisa che l'immobile oggetto del presente avviso di vendita è stato inserito nell'elenco dei beni non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente suscettibili di valorizzazione e dismissione di cui all'art. 58 del D.L. n. 112/2008, convertito in L. n. 133/2008 e ss.mm.ii., e che ad essi sono pertanto applicabili, in forza dell'espresso richiamo operato dal comma 9 di detto articolo, le disposizioni dell'art. 3, comma 18, del D.L. n. 351/2001, convertito con modificazioni nella L. n. 410/2001, e la norma di interpretazione autentica di cui all'art. 11-quinquies, comma 6, del D.L. n. 203/2005, che consentono la formalizzazione degli atti di trasferimento con esonero, per l'Ente alienante, dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà degli immobili ed alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale degli stessi, dall'obbligo di rendere le dichiarazioni di conformità catastale, dall'obbligo di rendere le dichiarazioni urbanistiche richieste

dalla legge per la validità degli atti nonché dall'obbligo di allegazione al contratto di vendita del certificato di destinazione urbanistica, fermi restando i vincoli gravanti sui beni trasferiti.

Si ricorda inoltre che, in applicazione di quanto previsto dall'art. 2, comma 59, della L. n. 662/1996, al contratto di compravendita dell'immobile di proprietà comunale oggetto del presente avviso si applica le disposizioni dei commi quinto e sesto dell'art. 40 della L. n. 47/1985.

### **Condizioni particolari**

Il contratto di compravendita comporterà l'immediata consegna del bene all'acquirente.

Al momento della stipula del contratto di compravendita, la cauzione versata sarà introitata a titolo di acconto prezzo, se prestata a mezzo di bonifico bancario, mentre, nel caso in cui sia stata presentata tramite fideiussione bancaria, l'aggiudicatario dovrà provvedere, precedentemente alla stipula, al versamento presso la Tesoreria Comunale, a titolo di acconto prezzo, dell'importo stabilito per il deposito cauzionale, con le modalità previste dall'art. 10 del presente avviso.

Il saldo del prezzo di acquisto e la somma dovuta a titolo di rimborso spese, come sopra determinata, dovranno essere versati in un'unica soluzione o in sede di atto di compravendita.

### **Art. 12 - Informativa sul trattamento dei dati (art. 13 Regolamento UE 2016/679)**

Si informa che i dati personali, sensibili e giudiziari dei partecipanti al procedimento di vendita (da loro conferiti e/o reperiti presso pubblici registri di competenza di altre P.A. e/o comunicati da terzi) saranno trattati, con modalità prevalentemente informatiche e telematiche, per il perseguimento di un interesse pubblico connesso all'esercizio di un pubblico potere e per le altre finalità previste dal Regolamento UE 2016/679, in particolare per l'individuazione dei soggetti acquirenti beni immobili di proprietà comunale e la successiva formalizzazione dei contratti di trasferimento, nonché per finalità di archiviazione, ricerca storica e analisi per scopi statistici.

Il conferimento dei dati è pertanto obbligatorio ai sensi di legge per il raggiungimento delle finalità connesse al trattamento in questione, e la mancata comunicazione non consente la partecipazione al procedimento di vendita sopra citato.

I dati saranno conservati senza limiti di tempo, anche su supporto informatico, in conformità alle norme sulla conservazione della documentazione amministrativa, essendo tale conservazione funzionale a motivi di interesse pubblico, tra cui ricerca storica, analisi per scopi statistici, motivi archivistici.

I dati saranno trattati dal personale e da collaboratori del Comune di Cortona o delle imprese espressamente nominate come responsabili o sub responsabili del trattamento. Per il raggiungimento delle finalità cui è preposto il trattamento i dati potranno essere comunicati a società esterne e/o professionisti che svolgono servizi collegati al trattamento in esame per conto del Comune di Cortona, nonché ad altre Pubbliche Amministrazioni o Pubblici Ufficiali Notarili per gli adempimenti di competenza.

Nei casi previsti dalla normativa i dati potranno, altresì, essere diffusi sul sito istituzionale del Comune di Cortona nella misura strettamente necessaria a garantire la trasparenza nella gestione dei procedimenti collegati al presente trattamento.

In caso di richiesta di accesso ai documenti amministrativi, nel rispetto della vigente normativa, i dati potranno essere trasmessi ad altri soggetti (es. controinteressati, partecipanti al procedimento, altri richiedenti).

Gli interessati hanno diritto a chiedere l'accesso ai dati personali e/o la loro rettifica, nonché, ove ne sussistano i presupposti di legge, a richiedere la cancellazione dei dati o la limitazione del trattamento che li riguarda e ad opporsi al trattamento, mediante apposita istanza da presentare per iscritto al Titolare del trattamento a mezzo posta elettronica, posta elettronica certificata o lettera raccomandata A/R ai sotto indicati recapiti.

Gli interessati, ricorrendone i presupposti, hanno, altresì, il diritto di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali quale autorità di controllo, secondo le procedure previste.

Si rende noto infine che:

- il Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Cortona, in persona del suo legale rappresentante, il Sindaco pro-tempore, contattabile ai seguenti recapiti: indirizzo Piazza della Repubblica n. 13, 52044 Cortona (AR) - tel. 0575 637226 - e-mail [segreteriasindaco@comune.cortona.ar.it](mailto:segreteriasindaco@comune.cortona.ar.it) - PEC [protocollo@pec.cortona.ar.it](mailto:protocollo@pec.cortona.ar.it);
- il Responsabile per la protezione dati del Comune di Cortona è contattabile ai seguenti recapiti: e-mail [amministrazione@next20.it](mailto:amministrazione@next20.it) - PEC [protocollo@pec.cortona.ar.it](mailto:protocollo@pec.cortona.ar.it);
- Il Responsabile del trattamento dei dati è il Dott. Paolo Giulierini, Dirigente dell'Area Amministrativa ai seguenti recapiti: tel. 0575 637272 - e-mail [p.gulierini@comune.cortona.ar.it](mailto:p.gulierini@comune.cortona.ar.it).

#### **Art. 13 - Responsabile del Procedimento**

Ai sensi dell'art. 8 della L. n. 241/1990 si informa che il Responsabile del Procedimento in oggetto è il Dott. Paolo Giulierini, Dirigente dell'Area Amministrativa del Comune di Cortona.

#### **Art. 14 - Pubblicità**

Copia del presente avviso, priva di allegati, viene inviata, per l'affissione, all'Albo Pretorio del Comune di Cortona per un periodo non inferiore a 30 (venti) giorni.

Il testo completo del presente avviso sarà disponibile, insieme agli allegati, per un periodo non inferiore a giorni 30 (trenta), sul sito Internet del Comune di Cortona nella sezione "Avvisi" all'indirizzo <https://www.comune.cortona.ar.it/novita/avvisi>, nelle pagine web dedicate al presente avviso di vendita.

Cortona, 30/09/2025

Il Dirigente dell'Area Amministrativa  
Dott. Paolo Giulierini  
(*firmato digitalmente*)

#### **Allegati costituenti parte integrante e sostanziale del presente avviso:**

- Allegato "A1" Lotto A: Relazione Descrittiva;
- Allegato "A2" Lotto A: Documentazione catastale;
- Allegato "A3" Lotto A: Documentazione fotografica;
  
- Allegato "B1" Lotto B: Relazione Descrittiva;
- Allegato "B2" Lotto B: Documentazione catastale;
- Allegato "B3" Lotto B: Documentazione fotografica;
- Allegato "B4" Lotto B: Attestato di Certificazione Energetica;
  
- Allegato "C": Autorizzazione all'alienazione;
- Allegato "D": Decreto di interesse storico;
- Allegato sub. "E": modello per la redazione della domanda di partecipazione;
- Allegato sub. "F": modello per la redazione dell'offerta economica;