

# **CHIARIMENTI UFFICIALI IN FORMA DI FAQ, AD EFFICACIA VINCOLANTE PER TUTTI I PARTECIPANTI ALLA PROCEDURA PER L'ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE DI VIA GASPARO DA SALÒ / VIA TRIESTE (FG. 32, PART. 2013).**

(Estratto dalla Determina n. 557 del 26/08/2026)

## **FAQ N. 1 — Identificazione catastale del bene (Punto 1 del Bando)**

**Quesito:** *Per quale ragione nel Bando non figurano espressamente i subalterni 51 e 52 presenti nelle mappe planimetriche allegate?*

**Risposta:** L'indicazione dei sub 51 e 52 sulle planimetrie costituisce un mero refuso d'intestazione storica. A seguito di variazione d'ufficio effettuata dall'Agenzia delle Entrate nel 2021, i vecchi subalterni 51 e 52 sono stati soppressi e sostituiti dai nuovi subalterni vigenti nn. 53 e 56, che identificano oggi con esattezza l'immobile oggetto di alienazione. La consistenza materiale e la superficie dell'immobile coincidono perfettamente con quanto periziato.

## **FAQ N. 2 — Requisiti di partecipazione, "Idoneo Veicolo" e tempistiche (Punto 7 del Bando)**

**Quesito:** *Quali sono la forma giuridica, i requisiti ed il termine entro cui costituire l'"idoneo veicolo" previsto dal bando?*

**Risposta:** In applicazione del principio di massima partecipazione (art. 3 D.Lgs. 36/2023), la costituzione o individuazione dell'idoneo veicolo gestore non costituisce un requisito di ammissione alla gara, bensì un obbligo negoziale pre-rogito. In sede di gara è sufficiente rendere formale dichiarazione d'impegno a costituire o individuare tale soggetto prima o contestualmente alla stipula del contratto definitivo di compravendita.

## **FAQ N. 3 — Discrezionalità sulla mancata aggiudicazione (Punto 3 del Bando)**

**Quesito:** *Qual è la portata della clausola che riserva alla P.A. la facoltà di non aggiudicare in presenza di un'unica offerta?*

**Risposta:** Trattasi di clausola standard posta a salvaguardia del patrimonio pubblico (art. 69 R.D. 827/1924 e art. 107 D.Lgs. 36/2023). La Stazione Appaltante si riserva di valutare se l'unica offerta pervenuta sia congrua, conveniente e rispondente all'interesse dell'Ente.

## **FAQ N. 4 — Qualificazione della cauzione e termini di restituzione (Punti 10 e 12 del Bando)**

**Quesito:** *Qual è la natura giuridica della somma versata a titolo di deposito e quali sono i tempi per la restituzione?*

**Risposta:** Il deposito ha natura progressiva: per i concorrenti non aggiudicatari costituisce cauzione provvisoria e verrà restituito integralmente entro 30 giorni dalla conclusione delle verifiche di gara; per l'aggiudicatario viene trattenuto ed imputato ad acconto prezzo al momento del rogito notarile e come caparra/penale in caso di mancata stipula.

## **FAQ N. 5 — Trascrizione dei vincoli di destinazione ed inalienabilità (Punto 5 del Bando)**

**Quesito:** *Con quali strumenti legali viene garantita l'opponibilità ai terzi del vincolo di destinazione socio-abitativa e del divieto di alienazione per 10 anni?*

**Risposta:** Il vincolo di destinazione d'uso sarà oggetto di espressa trascrizione nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2645-quater c.c.. Il divieto di alienazione decennale e la correlata clausola risolutiva espressa ex art. 1456 c.c. saranno recepiti integralmente nel contratto notarile di compravendita.

**FAQ N. 6 — Importo minimo ammissibile per l'offerta economica (Punti 1, 3, 4, 8 e Allegato 3)**

**Quesito:** *Ai fini dell'ammissibilità dell'offerta economica nella Busta "B", l'importo minimo da indicare deve essere pari ad € 420.219,52 ovvero ad € 421.219,52?*

**Risposta:** In piena conformità con le direttive economico-patrimoniali fissate dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 145/2026 e del principio di conservazione degli atti - volte a garantire il pieno rispetto del valore di stima del bene e la massima partecipazione alla gara -, è valida ed ammissibile qualsiasi offerta (di qualunque importo) pari o superiore alla base d'asta di € 420.219,52.

Pertanto, l'esclusione dalla gara opererà unicamente per le offerte al ribasso, ossia di importo inferiore a € 420.219,52.

**FAQ N. 7 — Partecipazione persone fisiche e compilazione modulistica (Punto 7, Allegati 1, 2 e 3)**

**Quesito:** *Come devono compilare la modulistica le persone fisiche private, considerato che i modelli richiamano dati societari e legali rappresentanti?*

**Risposta:** Le persone fisiche partecipano indicando i propri dati anagrafici ed il Codice Fiscale personale. I campi inerenti a P.IVA, Ragione Sociale e Carica Sociale vanno sbarrati o contrassegnati dalla dicitura "N.A." (Non Applicabile). La firma va apposta in qualità di "Persona Fisica / Offerente in proprio", allegando la dichiarazione d'impegno alla costituzione/individuazione dell'idoneo veicolo prima del rogito.